



**COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR” -SA
BUCUREȘTI, ROMÂNIA**

Tel: 040-(0)21 319 24 00, Fax : 040-(0)21 319 24 01, Tel. CFR: 122001

Registrul Comerțului J/1998009774402/2025, CUI: RO 11054529



**SISTEM DE MANAGEMENT CALITATE - MEDIU - SIGURANȚĂ
PROCEDURA DE SISTEM**

Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CNCF „CFR” - SA și a terenului aferent acestuia

Cod: PS 0-7.1-28

Ediția: 4

Revizia: 2

Data intrării în vigoare: 29.04.2025

Numărul exemplarului:

Documentul de față este proprietatea CNCF „CFR” SA.

Copierea, difuzarea și retragerea, în afara condițiilor stabilite prin procedura PS 0-75-01 sunt interzise.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 2 /24
---	---	---

CUPRINS

1. SCOP	pag 3
2. DOMENIU DE APLICARE	3
3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ	3
4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI	4
4.1. DEFINIȚII	4
4.2. PRESCURTĂRI	5
5. DESCRIERE	5
5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	5
5.2. LICITAȚIA PUBLICĂ	7
5.3. NEGOCIERE DIRECTĂ	12
5.4. ETAPELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII CU CARACTER PROVIZORIU.....	15
5.5. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR, PRECUM ȘI MODALITATEA DE EXECUTARE A OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII PRIN CONTRACTELE DE ÎNCHIRIERE.....	15
5.6. GESTIONAREA, ADMINISTRAREA, UTILIZAREA ȘI VALORIFICAREA PRIN ÎNCHIRIERE A FONDULUI LOCATIV AL CFR SA ȘI A TERENULUI AFERENT ACESTUIA - NORME DE APLICARE	19
5.7. ADMINISTRAREA ȘI GESTIONAREA FONDULUI LOCATIV AL CFR SA	20
5.8. LOCUINȚE DE SERVICIU	21
5.9. LOCUINȚE DE INTERVENȚIE	21
5.10. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR	23
5.11.MONITORIZAREA ACTIVITĂȚII DE VALORIFICARE PRIN ÎNCHIRIERE A PATRIMONIULUI PRIVAT AL CFR SA	24
6. RESPONSABILITĂȚI	24
7. INFORMAȚII DOCUMENTATE (ÎNREGISTRĂRI)	24
8. ANEXE	24
• Anexa nr. 1.1 - Proiect de contract de închiriere spații și terenuri • Anexa nr. 1.2. - Proiect de contract închiriere suprafețe cu destinația fond locativ • Anexa nr. 2 - Diagrama de proces • Anexa nr. 3 - Monitorizarea activității de valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR SA • Formulare - Lista de control a edițiilor/reviziilor; Formular de analiză a procedurii; Lista de difuzare/retragere	

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 3 /24
--	---	---

1. SCOP

Prezenta procedură reglementează activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile, supuse închirierii, aparținând patrimoniului privat al Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” – SA (denumită în continuare CFR SA), precum și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia, coroborat cu reglementarea modalității de realizare a obiectivelor/proiectelor noi de investiții pentru bunuri imobile închiriate sau care vor face obiectul unor contracte de închiriere astfel încât activitatea de închiriere să conducă la creșterea veniturilor Locatorului.

2. DOMENIU DE APLICARE

Prezenta procedură se aplică de SRCF 1-8 pentru:

2.1. Închirierea bunurilor imobile, supuse închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA.

2.2. Închirierea fondului locativ.

2.3. Prezenta procedură se aplică și contractelor aflate în derulare (care au ca obiect închirierea bunurilor din proprietatea privată) pentru care sunt necesare investiții.

2.4. Închirierea bunurilor imobile, situate în zona de siguranță se închiriază potrivit prevederilor art. 29 al OUG 12/1998, cu modificările și completările ulterioare și prezentei proceduri;

2.5. Închirierea bunurilor imobile situate în zona de protecție se închiriază potrivit prevederilor art. 30 al OUG 12/1998, cu modificările și completările ulterioare și prezentei proceduri;

Din cadrul SRCF 1-8 sunt implicate: Divizia Comercială, Divizia Contabil-Financiară, Divizia Tehnică, Divizia Trafic, Divizia Instalații, Divizia Linii prin subunitățile aferente, Oficiul Juridic.

3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ

3.1. Hotărârea de Guvern nr. 581 din data de 10.09.1998, privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare.

3.2. Ordonanța de urgență nr. 12 din data de 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare.

3.3. Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

3.4. Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

3.5. Legea nr. 287 din data de 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

3.6. Legea nr. 227 din data de 08.09.2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

3.7. Legea nr. 85 din data de 22.07.1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare.

3.8. Legea 114 din data de 11.10.1996, privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare.

3.9. Hotărârea de Guvern nr. 1275 din data de 07.12.2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

3.10. Ordonanța de Urgență nr. 40 din data de 08.04.1999, privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

3.11. Hotărârea de Guvern nr. 310 din data de 28.03.2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare.

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 4 /24
--	---	---

3.12. O.M.T. nr. 729 din data de 11.04.2019 *privind condițiile de acordare a mandatului special pentru reprezentanții statului în adunarea generală a acționarilor de la companiile/societățile naționale și societățile care funcționează sub autoritatea Ministerului Transporturilor.*

3.13. Hotărârea Consiliului de Administrație nr.13 din data de 31.01.2022 prin care s-a dispus „delegarea competenței de aprobare a închirierii patrimoniului privat al CNCF „CFR” -SA, Directorilor Sucursalelor Regionale CF, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și întreprinderea tuturor măsurilor de eficientizare a activității de valorificare prin închiriere a locațiilor (spații/terenuri) proprietate privată a CNCF „CFR” -SA”.

3.14. Dispozițiile Directorului General al CNCF „CFR” -S.A. *privind tarifele percepute de CNCF „CFR” -S.A. clienților.*

3.15. SR EN ISO 9001:2015 Sisteme de management al calității. Cerințe.

3.16. SR EN ISO 14001:2015 Sisteme de Management de Mediu. Cerințe cu ghid de utilizare.

3.17. Regulamentul de Organizare și Funcționare al CNCF „CFR” -S.A./S.R.C.F., în vigoare.

3.18. Hotărârea nr. 203/13.12.2018 a Consiliului de Administrație al CNCF „CFR” -S.A.

3.19. OSGG nr. 600/2018 pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice.

3.20. Regulament (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor) și Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) nr. 679/2016.

3.21. Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), cu modificările și completările ulterioare.

3.22. Documentația SMCMS aplicabilă, în vigoare.

4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI

4.1. DEFINIȚII

Termenii folosiți în cuprinsul prezentei proceduri sunt definiți de legislația în vigoare și de reglementările CFR SA în domeniu. În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) *Contract de închiriere* - contractul prin care o persoană, numită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, numită locator, folosința temporară a unui bun în schimbul unei sume de bani, numită *chirie*;
- b) *Locator* – persoana juridică care se obligă să asigure unei alte persoane fizice sau juridice folosința temporară a unui bun imobil în schimbul chiriei. În accepțiunea prezentei proceduri, locator este CFR SA în mod direct sau prin intermediul SRCF 1 – 8;
- c) *Locatar* – persoana fizică sau juridică căreia i se atribuie de către locator, în urma unei proceduri de licitație/ negociere, folosința temporară a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani, numită *chirie*;
- d) *Activități complementare* – orice activități comerciale, de producție, sau prestări de servicii în conformitate cu prevederile HG nr. 581 din data de 10.09.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- e) *Bunuri imobile* – spații și terenuri situate în principal în zona stațiilor CF și interstații;
- f) *Încăperi locative* – ansamblu încăperilor locuite sau destinate a fi locuite de cineva;
- g) *Locuință de intervenție* - locuințe destinate cazării salariaților CFR SA, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul structurilor CFR SA;
- h) *Locuință de serviciu* - locuințe destinate salariaților CFR SA, acordate potrivit prevederilor legale și care se află în perimetrul unităților și subunităților companiei, în zona de siguranță și de protecție a

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 5 /24
---	--	---

infrastructurii feroviare, precum și cele amplasate în afara acestor delimitări și care nu sunt necesare ca locuințe de intervenție;

- i) *Titularul dreptului de proprietate* – Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – SA;
- j) *Utilitate publică* - orice activitate care se desfășoară în domenii de interes public general sau al unor colectivități;
- k) *Unitatea/subunitatea* – divizii/secții care au bunurile imobile în gestiune.

4.2. PRESCURTĂRI

AGA - Adunarea Generală a Acționarilor CFR SA
CA - Consiliul de Administrație al CFR SA
CFR SA - Compania Națională de Căi Ferate „CFR”- SA
CTE - Consiliul Tehnico-Economic
DTAC - Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire
DTAD - Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Desființare
DTOE - Documentație Tehnică pentru Organizarea Execuției
MTI - Ministerul Transporturilor și Infrastructurii
PUD - Plan Urbanistic de Detaliu
PUZ - Plan Urbanistic Zonal
ROF - Regulament de Organizare și Funcționare CNCF „CFR” -S.A/SRCF, în vigoare
SAP - Serviciul Afaceri Patrimoniale (din cadrul Direcției Comerciale/Diviziei Comerciale)
SCF - Serviciul Contracte, Facturare (din cadrul Diviziei Comerciale)
ST - Serviciul Tehnic (din cadrul Diviziei Tehnice)
SCE - Serviciul Cadastru și Exproprieri(din cadrul Diviziei Tehnice)
SRCF 1-8 - Sucursalele Regionale de Căi Ferate 1-8

5. DESCRIERE

5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

5.1.1. Identificarea și verificarea pe teren a posibilităților de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile, supuse închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA, de către o comisie mixtă, numită de conducerea SRCF, formată din reprezentanți ai tuturor diviziilor care au astfel de bunuri în gestiune, împreună cu un reprezentant al Diviziei Comerciale.

5.1.2. Identificarea obiectelor de activitate necesare și posibile a fi desfășurate în zona stațiilor CF și interstații:

- activități comerciale: vânzări produse alimentare, nealimentare; vânzare presă-carte; florărie;
- alimentație publică: restaurant, cafe-bar, fast-food;
- prestări servicii și activități administrative;
- spații de cazare, vestiare;
- activități de depozitare, producție;
- amplasare automate, bancomate;
- activități de reclamă și publicitate;
- farmacie, drogherie;
- activități non-profit sau cu caracter social;
- alte obiecte de activitate.

În stațiile C.F. din stațiunile turistice vor fi alocate spații pentru puncte de informare turistică.

5.1.3. a) Unitatea/subunitatea din cadrul SRCF care are bunul în gestiune/evidență transmite Diviziei Comerciale prin Serviciul Afaceri Patrimoniale acordul pentru valorificarea prin închiriere a bunului imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA, însoțit de documentele referitoare la bunul supus valorificării.

b) Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale din cadrul SRCF verifică existența documentelor referitoare la situația bunului imobil, supus închirierii, aparținând patrimoniului privat al

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 6 /24
---	---	---

CFR SA (număr de inventar, poziție kilometrică, situație cadastrală, identificarea și încadrarea în domeniu public/privat zonă siguranță/protecție), alte date tehnice necesare în vederea valorificării și solicită completarea/actualizarea acestora de către SCE, ST, Serviciul Contabilitate.

5.1.4. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește Decizia Directorului SRCF privind numirea comisiei de stabilire a tarifului de închiriere. Din comisia de stabilire a tarifului de închiriere fac parte:

- un membru din partea Serviciului Afaceri Patrimoniale;
- un membru din partea Diviziei Contabil-Financiare;
- un membru din partea diviziei care are în gestiune bunul imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA;
- alți membri, dacă este cazul.

Comisia de stabilire a tarifului de închiriere va fi formată din minimum 3 membri și fiecare membru desemnat va avea câte un membru de rezervă.

5.1.5. La fundamentarea tarifului de închiriere comisia are în vedere următoarele criterii, nelimitându-se la acestea:

- destinația bunului (spațiu, teren, mijloc fix)/ obiectul de activitate desfășurat în spațiu/ teren;
- vadul comercial apreciat în funcție de fluxul de călători și/ sau sezonier, amplasarea stației în arealul localității, zona în care este amplasat spațiul/ terenul și funcționarea unor spații cu aceeași destinație;
- suprafața care urmează a fi ocupată;
- gradul de uzură fizică a spațiului;
- utilitățile ce se vor asigura, după caz;
- starea tehnică în cazul spațiilor (chiria trebuie diferențiată între un spațiu în stare bună și unul care necesită reparații și amenajări);
- orientativ, nivelul chirilor practicate în zonă, inclusiv de administrația locală;
- în cazul existenței unui trafic sezonier vor fi stabilite două tarife, cu indicarea în caietul de sarcini a perioadelor pentru care se aplică;
- dacă locațiile propuse au mai fost închiriate și la ce tarif/ dacă sunt la prima închiriere;
- nivelul taxelor, impozitelor și amortismentelor aferente bunului imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA;
- precizări dacă prin închirierea terenurilor în starea în care se află, SRCF înregistrează o diminuare a cheltuielilor cu întreținerea acestora, evitarea amenajărilor de la autorități.

De asemenea, tariful de închiriere poate fi determinat pe baza unui raport de evaluare, elaborat de către un evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Totodată tariful rezultat nu trebuie să fie mai mic decât cel aprobat prin dispozițiile directorului general al CFR SA privind tarifele percepute de CFR SA clienților.

Prin excepție, pentru solicitările adresate de către unitățile administrativ teritoriale (județ, municipiu, oraș, comună și sat) respectiv unitățile din cadrul acestora sau subordonate acestora, pentru închirierea de terenuri pentru dezvoltarea unor proiecte de utilitate publică, în scop necomercial, nivelul tarifului de închiriere se stabilește la nivelul taxelor și impozitelor locale.

Prin excepție, având în vedere deficitul de personal de specialitate din sistemul feroviar, pentru solicitările adresate de unitățile de învățământ cu incidență în domeniul feroviar, acestea în parteneriat cu CFR SA, își pot prezenta oferta educațională prin amplasarea cu titlu gratuit de bannere/ afișe educaționale/ flyere, etc., pentru o perioadă de cel mult 90 zile calendaristice, în locații aparținând domeniului privat al CFR SA pentru a atrage resursa umană către domeniul feroviar.

5.1.6. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale promovează în CTE, pentru analiză și avizare, posibilitatea de valorificare prin închiriere a bunului imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA. CTE avizează destinația bunului, tariful de închiriere în funcție de destinația bunului imobil și perioada de închiriere.

5.1.7. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale va întocmi „Referatul de oportunitate” asigurându-se că s-au parcurs toate etapele în vederea valorificării prin închiriere a bunului și respectă

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 7 /24
---	---	---

avizul emis de CTE al SRCF, referat ce va fi aprobat de către directorul SRCF conform prevederilor HCA nr.13/31.01.2022 prin care s-a dispus delegarea competenței de aprobare a închirierii patrimoniului privat CFR SA directorilor SRCF 1-8 sau înlocuitorilor de drept ai acestora în cazul în care împrejurări neprevăzute îi împiedică pe directorii SRCF 1-8 să-și ducă la îndeplinire mandatul, care răspund de valorificarea prin închiriere a patrimoniului privat al CFR SA, în condiții de eficiență economică, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.1.8. Directorul SRCF aprobă lista locațiilor ce se scot la licitație, înainte de organizarea și publicarea acesteia.

5.1.9. După obținerea aprobării conducerii SRCF, Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale demarează procedurile legale necesare valorificării prin închiriere a bunurilor imobile aprobate în acest sens și ulterior informează, printr-un raport (anexa nr.3 a prezentei proceduri), Direcția Comercială despre modul de finalizare a acțiunii de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile pentru care a primit aprobarea.

5.1.10. Nu se valorifică bunurile imobile către agenții economici/ persoanele fizice autorizate/ persoanele fizice, alții decât societățile comerciale rezultate din reorganizarea S.N.C.F.R. și a filialelor acestora neprivatizate, care:

- potrivit obiectului lor de activitate desfășoară activități concurente sau contrare intereselor căii ferate;
- au ocupat și/sau deținut abuziv bunuri din patrimoniul privat sau bunuri proprietatea publică a statului, aflate în administrarea MTI și atribuite în concesiune CFR SA;
- au avut încheiate contracte pentru valorificarea bunului imobil supus închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA sau bunurilor imobile (spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc.) proprietatea publică a statului, aflate în administrarea MTI și atribuite în concesiune CFR SA, și nu au respectat obligațiile care le revineau în executarea acestora, potrivit clauzelor contractuale;
- au datorii față de CFR SA rezultate atât din derularea contractelor de închiriere sau din derularea contractelor de utilități, pentru contracte aflate în derulare, expirate, încetate sau reziliate din culpa locatarului (cu excepția celor către care și SRCF are datorii cel puțin în limita sumei datorate de locatar);
- nu au respectat instrucțiunile și reglementările specifice căii ferate;
- sunt salariați ai CFR SA care fac parte din comisia de licitație și membrii de familie ai acestora (în acest sens se va completa o declarație pe propria răspundere de către ofertant);
- cei a căror ofertă a fost adjudecată la licitație și nu s-au prezentat pentru încheierea contractului, pe o perioadă anterioară de maximum 12 luni;
- firmele ai căror asociați/ administratori/ conducători au deținut/ dețin societăți comerciale care au datorii către CFR SA (în acest sens se va completa o declarație pe propria răspundere de către ofertant);
- au contribuit direct sau împreună cu o persoană fizică sau juridică la deteriorarea bunurilor din patrimoniul CFR SA;
- au ca acționari persoane fizice cu aceeași calitate și în cadrul altor societăți comerciale sau sunt conducători ai altor societăți comerciale care se încadrează în interdicțiile menționate în acest articol.

5.1.11. În situația în care, la expirarea contractului, Locatorul consideră că Locatarul și-a îndeplinit cu bună credință, toate obligațiile contractuale (chirie, utilități, etc.,) acesta poate beneficia, la condiții egale, de un drept de preferință cu privire la încheierea unui nou contract de închiriere, pentru același locație, drept acordat în condițiile art. 1.828 Cod Civil, coroborat cu art. 1.778, alin. (3). Cod Civil.

5.2 LICITAȚIA PUBLICĂ

5.2.1. După aprobarea închirierii, titularul dreptului de proprietate SRCF 1-8 – Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale inițiază procedura de licitație prin întocmirea documentației care va conține următoarele secțiuni: **caietul de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, contractul cadru de închiriere.** Documentația de licitație elaborată va fi supusă spre aprobare conducerii SRCF.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 8 /24
---	--	---

5.2.1.1. Caietul de sarcini conține cel puțin următoarele informații:

- Datele de identificare ale organizatorului licitației;
- Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii (denumire, adresă, suprafață, elemente constructive, etc.);
- Regimul juridic al bunului care face obiectul închirierii;
- Durata și destinația închirierii;
- Procedura de licitație și cadrul legal al închirierii;
- Clauze contractuale specifice, după caz.

5.2.2. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește instrucțiunile pentru ofertanți care respectă prevederile legale și care detaliază toate aspectele referitoare la cerințele și documentele de calificare a ofertanților.

5.2.2.1. Instrucțiunile pentru ofertanți vor cuprinde următoarele informații, nelimitându-se la acestea:

- Informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate;
- Data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;
- Data și locul desfășurării licitației;
- Elemente de preț (prețul de pornire al licitației – lei/ mp/ lună, contravaloarea documentației de licitație, pasul de strigare, taxa de participare, garanție de participare etc.);
- Condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate);
- Modul de desfășurare a licitației;
- Contestații;
- Forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate.

5.2.2.2. (1) Garanția de participare este în cuantumul a 3 chirii lunare, calculate la tariful de pornire a licitației, cu TVA inclus. Sunt scutite de la constituirea garanției de participare societățile feroviare desprinse din fostul SNCFR neprivatizate, filialele CNCF CFR SA și instituțiile publice finanțate integral de la bugetul de stat.

(2) Garanția de participare se restituie ofertanților descalificați sau necâștigători (fără statut de rezervă) după comunicarea rezultatului procedurii;

(3) Garanția de participare se restituie ofertantului câștigător după semnarea contractului și constituirea garanției de asigurare.

(4) Garanția de participare poate deveni garanție asiguratorie a contractului, la solicitarea ofertantului care semnează contractul de închiriere. Garanția de asigurare se reîntregește până la data semnării contractului dacă tariful adjudecat este mai mare decât cel de pornire a licitației, păstrându-se proporția a trei chirii cu TVA inclus.

5.2.3 (1) Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește Decizia Directorului SRCF de numire a comisiei de licitație, în care sunt precizate atribuțiile fiecăruia dintre membrii în funcție de specializarea acestora.

(2) Din comisia de licitație fac parte, fără a se limita, membrii din partea Diviziei Comerciale (SAP și SCF), Divizia Contabil-Financiară, Oficiului Juridic, etc. Secretariatul va fi asigurat de către un membru al Serviciului Afaceri Patrimoniale nominalizat în comisie prin Decizia Directorului SRCF.

Pentru fiecare membru al comisiei se desemnează cel puțin un membru de rezervă.

(3) Președintele comisiei de licitație va fi Șeful Diviziei Comerciale sau membrul de rezervă.

5.2.4. SRCF prin Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește și publică anunțul privind organizarea procedurii de licitație.

5.2.4.1 Anunțarea datei licitației

- se transmite spre publicare pe site-ul www.cfr.ro – CFR SA – închirieri/ vânzări – nivel SRCF – închirieri;
- se publică în cel puțin un ziar local și un ziar de largă circulație.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 9 /24
---	---	---

5.2.4.2 Data licitației se va stabili astfel încât să se asigure cel puțin 10 zile lucrătoare de la data apariției în presă.

Anunțul va conține informații privind:

- denumirea organizatorului procedurii și datele de identificare a acestuia;
- procedura utilizată și descrierea obiectului licitației;
- bunurile care fac obiectul procedurii;
- locația/ adresa, data și ora desfășurării procedurii/ deschiderii ofertelor;
- perioada și intervalele orare, precum și locația/ adresa de unde potențialii ofertanți pot intra în posesia documentației de licitație;
- data și ora până la care potențialii ofertanți pot depune oferte;
- locația/ adresa unde potențialii ofertanți pot depune oferte;
- limba de redactare a ofertei;
- modalitatea de prezentare a ofertei;
- contravaloarea taxei de participare;
- contravaloarea documentației de licitație;
- alte informații.

5.2.5. Documentele de înscriere la licitație se depun, în plic, conform anunțului de licitație, până la data organizării licitației prevăzută în anunț, la sediul SRCF care organizează licitația, la adresa indicată în anunț; orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze aceste documente.

5.2.6. Înscrierile care se depun trebuie să cuprindă obligatoriu documentele menționate mai jos și care sunt precizate în documentația de licitație:

a) În cazul persoanelor juridice:

- cerere de înscriere la licitație – original;
- certificat de înregistrare – copie conform cu originalul;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului - original sau copie conform cu originalul;
- copie de pe chitanțe justificatoare pentru plata: taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de participare și garanției de participare;
- ultimul bilanț depus/transmis la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice (DGRFP), inclusiv recipisa care atestă depunerea pe cale electronică și confirmă validarea – copie;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului - original sau copie conform cu originalul;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către Administrația Locală de Taxe și Impozite - original sau copie conform cu originalul;
- scrisoare de bonitate bancară - original sau copie conform cu originalul;
- copie de pe un extras de cont (dacă nu este trecut contul în scrisoarea de bonitate bancară);
- copie BI/ CI reprezentant firmă;
- propunere financiară.

b) În cazul persoanelor fizice autorizate (Persoană Fizică Autorizată - P.F.A., Întreprindere Individuală - ÎI, Întreprindere Familială – I.F.):

- cerere de înscriere la licitație - original;
- certificat cod unic de înregistrare - copie conform cu originalul;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului - original sau copie conform cu originalul;
- copie de pe chitanțe justificative privind plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație și a garanției de participare;
- cazier judiciar - original;

 CNCF „CFR” SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 10 /24
--	---	--

- copie BI/CI;
- propunere financiară.

c) În cazul instituțiilor financiare nebankare (CAR):

- cerere înscriere licitație - original;
- statut CAR – copie conform cu originalul;
- hotărâre judecătorească de înființare - copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare fiscală - copie conform cu originalul;
- înscrierea în registrul instituțiilor financiare nebankare - copie conform cu originalul;
- copie de pe documentele justificative pentru plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de participare și garanției de participare;
- ultimul bilanț depus/ transmis la DGRFP - copie;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului - original sau copie conform cu originalul;
- scrisoare de bonitate bancară - original;
- extras de cont din ultima lună (în cazul în care contul locatarului nu este amintit în scrisoarea de bonitate bancară);
- copie BI/ CI al reprezentantului firmei;
- propunere financiară.

d) În cazul CMI - cabinete medicale individuale:

- cerere înscriere licitație - original;
- certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale - copie conform cu originalul;
- certificat de avizare a cabinetului medical emisă de Colegiul Medicilor - copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare fiscală - copie conform cu originalul;
- copie de pe documentele justificative pentru plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație și garanției de participare;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului - original sau copie conform cu originalul;
- certificat atestare fiscală de la Administrația Locală Taxe și Impozite - original sau copie conform cu originalul;
- certificat de membru al Colegiului Medicilor - copie conform cu originalul;
- scrisoare de bonitate bancară – original sau copie conform cu originalul;
- extras de cont din ultima lună (în cazul în care contul locatarului nu este amintit în scrisoarea de bonitate bancară);
- copie BI/ CI al reprezentantului firmei;
- propunere financiară.

e) În cazul persoanelor fizice:

- cerere de înscriere la licitație - original;
- copie de pe chitanțe justificative privind plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație și a garanției de participare;
- cazier judiciar - original (opțional);
- copie BI/CI;
- propunere financiară.

f) În cazul primăriilor/autorităților locale publice:

- cerere de înscriere la licitație – original
- certificat de atestare fiscală cu îndeplinirea obligațiilor de plată către Administrația Locală de Taxe și Impozite, dacă este cazul;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 11 /24
---	---	--

- ultimul bilanț depus/transmis la DGRFP, inclusiv recipisa care atestă depunerea pe cale electronică și confirmă validarea – copie, dacă este cazul;
- Copie Extras de cont Trezorerie
- copie CI/BI reprezentant imputernicit;
- copie după chitanțe justificatoare pentru plata: garanția de participare (dacă este cazul), contravaloarea taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație;
- propunere financiară - original.

5.2.7. Documentele depuse se analizează și se evaluează de către comisia numită în acest scop prin decizie a directorului SRCF, denumită în continuare comisia de licitație.

5.2.8. Comisia de licitație este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte (Șeful Diviziei Comerciale), care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Președintele comisiei de licitație poate înlocui un membru titular cu un membru de rezervă numai dacă persoana care urmează să fie înlocuită nu are posibilitatea, din motive obiective, să-și îndeplinească atribuțiile care rezultă din calitatea de membru al comisiei de licitație. În cazul înlocuirii, calitatea de membru al comisiei de licitație este preluată de către membru de rezervă, care își va exercita atribuțiile corespunzătoare până la finalizarea procedurii de licitație.

5.2.9. (1) Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de verificare a dosarelor depuse în care va consemna rezultatul acestora iar ofertanților declarați neeligibili le va fi comunicat prin email, telefon, fax, etc.

(3) Ofertanții care au fost declarați neeligibili pot formula contestație în scris către organizatorul licitației.

(4) După soluționarea contestațiilor, dacă este cazul, se va organiza ședința de licitație propriu-zisă.

5.2.9.1. Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației (care poate fi identic cu tariful de închiriere stabilit de organizator sau tariful cel mai bun oferit de ofertanți calificați) și precizează pasul de supralicitare stabilit (care reprezintă o sumă fixă cu care va fi majorat tariful de pornire stabilit anterior):

a) președintele comisiei anunță procedura de desfășurare a licitației și se asigură că fiecare dintre ofertanți a înțeles procedura;

b) la licitație participă ofertanții care au oferit (*prin propunerea financiară*) cel puțin tariful de pornire stabilit de organizator;

c) licitația pornește de la tariful cel mai bun/mare oferit (*peste prețul de pornire*), prezentat în plic și se desfășoară prin strigarea ascendentă a tarifului (*în funcție de pașii stabiliți anterior*) până la exprimarea unei oferte finale, după a treia strigare, de către unul dintre ofertanți, în condițiile în care ceilalți ofertanți nu mai licitează;

d) ofertantul care a făcut oferta finală cea mai avantajoasă este declarat câștigător și are dreptul de a încheia contractul;

e) ofertantul clasat pe locul al doilea (*după oferta finală*) are statutul de „rezervă” și are dreptul de a încheia contractul dacă ofertantul situat pe locul întâi se retrage sau este în imposibilitatea de a semna contractul. În cazul în care ofertantul cu statut de „rezervă” se retrage de la încheierea contractului, organizatorul îi reține garanția de participare;

f) în cazul în care ofertantul situat pe locul întâi se retrage de la încheierea contractului, organizatorul îi reține garanția de participare;

g) în situația în care la procedură se prezintă un singur ofertant care îndeplinește toate condițiile de calificare pentru participarea la licitație, iar tariful oferit de acesta este egal cu tariful stabilit de organizator, comisia de licitație negociază direct cu respectivul ofertant pentru a majora tariful oferit

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERII PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 12 /24
---	---	--

inițial de acesta. Dacă, după negociere, ofertantul nu majorează prețul oferit inițial, comisia de evaluare atribuie contractul la prețul de pornire stabilit de organizator și oferit de către ofertant.

5.2.10. (1) La finalizarea procedurii de licitație, comisia de licitație întocmește **procesul-verbal de licitație** care va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație, precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a procesului-verbal de licitație, va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciților acestora.

(2) Ofertanții care au fost declarați necâștigători pot formula contestație în scris către organizatorul licitației.

(3) Contestația se formulează în scris, în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de licitație și se adresează spre soluționare conducătorului organizatorului licitației.

(4) Conducătorul organizatorului va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia. Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin decizie procesul verbal de licitație și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

(5) În baza procesului-verbal de licitație, comisia de licitație întocmește *Raportul procedurii de licitație* care se semnează de către toți membrii comisiei și se înaintează conducerii organizatorului spre aprobare.

(6) *Raportul procedurii de licitație* va fi înaintat spre aprobare conducerii organizatorului licitației, doar după expirarea perioadei de contestații sau după soluționarea eventualelor contestații formulate.

(7) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la aprobarea *Raportului procedurii de licitație*, ofertantul câștigător va fi invitat pentru semnarea contractului de închiriere.

(8) Contractul de închiriere se încheie în cel mult 10 zile lucrătoare de la data aprobării de către conducerea organizatorului licitației a *Raportului procedurii de licitație*.

(9) Neîncheierea contractului de închiriere în acest termen, din vina exclusivă a ofertantului câștigător sau neconstituirea garanției de asigurare atrage pierderea garanției de participare a acestuia.

(10). Contractul de închiriere va cuprinde minimum prevederile din contractul de închiriere – cadru aprobat și alte clauze specifice, în funcție de natura și regimul bunului care face obiectul închirierii.

5.2.11. Documentele licitației se depun într-un dosar care cuprinde toate actele licitației începând cu demararea acesteia, respectiv: aprobarea de valorificare, avizul CTE al SRCF, fundamentarea prețului, documentația licitației, anunțurile publicitare, actele depuse de ofertanți, procesul verbal de verificare a documentelor de participare la licitație, procesul verbal de licitație și Raportul procedurii de licitație. Dosarul licitației se va păstra la Serviciul Afaceri Patrimoniale.

5.2.12. (1) Pentru bunurile neadjudicate la licitația organizată, tariful fundamentat și aprobat pentru închiriere poate fi redus cu 10% când se organizează o nouă licitație, dar să nu fie mai mic decât cel stabilit prin dispoziții ale directorului general în ceea ce privește tarifele.

(2) Noul tarif obținut prin diminuarea cu 10% va fi aprobat de către conducerea SRCF.

5.3. NEGOCIERE DIRECTĂ

5.3.1. Închirierea prin negociere directă a bunurilor imobile aparținând patrimoniului privat se realizează la nivel SRCF, în condițiile obținerii aprobării din partea directorului SRCF, conform prevederilor Hotărârii Consiliului de Administrație nr.13 din data de 31.01.2022 prin care s-a dispus „*delegarea competenței de aprobare a închirierii patrimoniului privat al CNCF „CFR” -SA, Directorilor Sucursalelor Regionale CF, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și întreprinderea tuturor măsurilor de eficientizare a activității de valorificare prin închiriere a locațiilor (spații/terenuri) proprietatea privată a CNCF „CFR” -SA*”, în următoarele cazuri:

(1) Cu operatorii de transport feroviar (OTF) pentru închirierea amplasamentelor privind serviciile de emisie a biletelor, servicii de informare (birouri de informații) și serviciile de emisie a biletelor prin

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 13 /24
---	---	--

automate; tarifele aferente acestora vor fi indexate la începutul fiecărui an cu indicele de inflație aferent perioadei ianuarie-decembrie an precedent, indiferent de data la care s-a încheiat contractul de închiriere, aceasta devenind clauză în toate contractele care se vor încheia având ca obiect închirierea cu destinațiile menționate mai sus;

(2) Pentru spații destinate să asigure serviciile recomandate de convențiile internaționale în domeniul transporturilor feroviare, reglementate prin prevederi legale în vigoare;

(3) Cu proprietarii construcțiilor cu caracter definitiv, amplasate pe terenurile CFR SA;

(4) Cu persoane juridice sau fizice pentru terenuri care aparțin CFR SA și care sunt singura cale de acces la proprietatea acestora;

(5) Cu autorități ale administrației publice centrale și locale și cu unități care au acționariat unic autorități ale administrației publice centrale și locale, pentru activități de interes public;

(6) Cu instituții publice sau unități aflate în coordonarea, în subordinea sau sub autoritatea MTI;

(7) Cu societățile care au încheiate contracte de prestări servicii cu CFR SA, desfășurând diferite activități în interesul CFR SA și anume: societățile de salubritate care solicită închirierea de spații/terenuri pentru depozitarea materialelor necesare desfășurării obiectului de activitate, societățile care au încheiat cu CFR SA contracte de lucrări – reparații, modernizări poduri, linii, etc, care solicită spații pentru cazarea muncitorilor care își desfășoară activitatea pentru execuția lucrării respective, terenuri necesare pentru organizarea de șantier, depozitare materiale, etc;

(8) Cu persoane fizice pentru terenuri cu destinație agricolă, pășuni/fânețe, precum și pentru terenurile cu destinația curte și grădină, adiacente locuințelor vândute de CFR SA;

(9) Cu operatorul economic pentru terenuri situate în vecinătatea liniilor cf închiriate de către Divizia Linii.

(10) Cu asociațiile de deccs și casele de ajutor reciproc CFR;

(11) Pentru clădirile în care CFR SA nu mai desfășoară activitate de exploatare feroviară și care sunt supuse devalizării/degradării fizice, la tarife care să acopere total sau parțial cheltuielile cu taxele și impozitele însă cu stabilirea în sarcina locatarului a obligațiilor de aducere în stare de folosință a spațiilor, numai în situația în care nu au fost înregistrate oferte la organizarea a cel puțin trei licitații consecutive;

(12) Cu federațiile sindicale feroviare desemnate a Contractului Colectiv de Muncă al CFR SA și care au ca membri salariați ai CFR SA pentru spații având ca destinație „activități sindicale” la un tarif care să acopere total cheltuielile cu taxele și impozitele la care se adaugă un profit de minimum 10%, iar plata utilităților va fi în sarcina locatarului;

(13) Terenuri pentru amenajare parcare în zona de domiciliu/reședință;

5.3.2. (1) Fiecare solicitare privind închirierea patrimoniului privat prin procedura de negociere directă va fi analizată, iar Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale din cadrul SRCF 1-8 va comunica persoanei interesate, în termen de 30 de zile, termen calculat de la momentul depunerii cererii la sediul SRCF 1-8, motivat, posibilitatea sau imposibilitatea, după caz, a disponibilității privind închirierea bunului solicitat bunului imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA.

(2) În cazul soluționării favorabile privind închirierea bunului solicitat bunului imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA, SRCF 1-8 vor respecta etapele enunțate la capitolul 5 punctele 5.1.3 - 5.1.10. și punctul 5.2.3.

5.3.3. Închirierea patrimoniului privat prin negociere directă, cu aprobarea directorului SRCF se realizează pe o perioadă de cel mult 180 de zile, în cadrul unui an calendaristic, fără posibilitate de prelungire, în următoarele situații:

(1) cu ocazia diverselor evenimente (de tipul):

- expoziții tematice;
- zilele orașului;
- concerte de muzică (tematice, în aer liber);

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 14 /24
---	---	--

- târg cu ocazia mărțișorului;
- Ziua Internațională a Femeii;
- Dragobete/ Valentine's day;
- târg cu ocazia sărbătorilor pascale;
- Ziua Copilului - 1 iunie;
- Zilele Recoltei;
- târg de meșteșuguri (obiceiuri tradiționale, amplasare stand-uri/puncte de vânzare a preparatelor tradiționale alimentare și nealimentare);
- Ziua Națională a României;
- târg cu ocazia sărbătorilor de iarnă (Crăciun, Revelion)

(2) activități promoționale (de tipul):

- automat vânzare cărți;
- distribuire flyere/ sampling, broșuri;
- bannere, mash-uri, panouri

(3) activități sezoniere (de tipul):

- terase;
- bufet/ bar;
- automat băuturi calde/ înghețată;
- amplasare ladă frigorifică;
- grup sanitar;
- stand/ modul vânzare flori;
- comerț articole pescuit/ articole de plajă/ articole de ski/ articole de patinoar;
- amplasare instalație de încălzire/descălzire;
- depozitare materiale/ mărfuri;
- amplasare container depozit materiale

(4) activități ocazionale (de tipul):

- punct acordare prim ajutor;
- filmări;
- secții de votare/ birou organizare secții votare;
- parcare autospeciale;
- activități culturale/ sociale;
- amplasare bancomat;
- birou/ birou exploatare feroviară;
- școala personalului;
- dormitor/ camere odihnă;
- conferințe, spectacole, alte activități care se pretează închirierii cu ora/ cu ziua.

Închirierea se va realiza la tarifele similare zonei și destinației, fundamentate de către comisia de stabilire a tarifului, a SRCF, în conformitate cu prevederile legale interne în vigoare.

5.3.4. Negocierea directă se concretizează printr-un proces verbal de negociere care stă la baza încheierii contractului. Documentele care se depun în cazul procedurii de negociere directă trebuie să cuprindă obligatoriu documentele menționate la art. 5.2.6. cu excepția contractelor încheiate pentru maximum 90 zile.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimonului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 15 /24
---	--	--

5.4. ETAPELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII CU CARACTER PROVIZORIU

5.4.1. Etapele care trebuie parcurse în vederea realizării obiectivelor de investiții (construcții, amenajări, etc) din punct de vedere tehnic și al reglementărilor urbanistice, diferă de la caz la caz, în funcție de scopul, dimensiunea și de contextul urbanistic în care se încadrează amplasamentul bunurilor imobile propuse pentru realizarea acestor obiective de investiții (generând tipul de documentații necesare pentru obținerea autorizației de construire, avizele/ acordurile care trebuie obținute, precum și perioada necesară obținerii acestora).

5.4.1.1. Obținerea *Certificatului de Urbanism* - poate varia între 30 zile și 45 zile de la data depunerii dosarului.

Certificatul de Urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Certificatul de Urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

5.4.1.2. Elaborarea documentațiilor, obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin *Certificatul de Urbanism*, pentru continuarea procesului în vederea obținerii *Autorizației de Construire*:

- dacă prin *Certificatul de Urbanism* se informează beneficiarul cu privire la necesitatea elaborării documentațiilor de urbanism PUZ, PUD, *Certificatul de Urbanism* va fi eliberat doar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism PUZ sau PUD și obținerea avizelor aferente, urmând să fie solicitat ulterior alt *Certificat de Urbanism* pentru obținerea *Autorizației de Construire*;

- documentația de Urbanism PUZ poate varia între 6-24 luni (avize, acorduri – în funcție de procesul de avizare a documentației);

- documentația de Urbanism PUD – ghid elaborare PUD poate varia între 3-12 luni (avize, acorduri – în funcție de procesul de avizare a documentației).

5.4.1.3. Obținerea *Certificatului de Urbanism* pentru eliberarea autorizației de construire, desființare, etc între 30-45 zile de la data depunerii dosarului.

Documentația Tehnică pentru obținerea *Autorizației de Construire* (DTAC) – poate varia între 3-12 luni.

Documentație Tehnică pentru Organizarea Execuției (DTOE) poate varia între 3-12 luni.

DTAC, DTAD, DTOE pot fi solicitate și într-un singur certificat de urbanism.

Avize, acorduri – în funcție de tipul și tema proiectului variază între 30 zile și 12 luni.

De la emiterea *Autorizației de Construire* de către autoritatea publică locală, termenul de valabilitate în care trebuie să se încadreze beneficiarul pentru realizarea obiectivului de investiții este de 12 luni cu posibilitate de prelungire.

5.5. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR, PRECUM ȘI MODALITATEA DE EXECUTARE A OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII PRIN CONTRACTELE DE ÎNCHIRIERE

5.5.1. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în cel puțin două exemplare, urmare adjudecării licitației sau a negocierii directe.

5.5.2. Contractele de închiriere conțin obligatoriu cel puțin următoarele clauze privind:

- 1) protecția calității de proprietar a CFR SA;
- 2) obligativitatea ofertanților câștigători de a respecta atât ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate, cât și consecințele nerespectării acestora;
- 3) obligativitatea predării necondiționate a bunurilor care fac obiectul contractului la expirarea acestuia și atunci când interesele căii ferate o impun;
- 4) pentru utilitățile care sunt puse la dispoziția locatarului, se vor întocmi contracte/ convenții accesorii la contractul de închiriere;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 16 /24
---	---	--

- 5) subînchirierea bunurilor imobile care face obiectul contractului de închiriere încheiat la nivelul SRCF se poate realiza doar cu aprobarea expresă și prealabilă a conducerii CFR SA;
- 6) cesionarea contractului de închiriere a bunurilor imobile încheiat la nivelul SRCF, se poate realiza doar cu aprobarea expresă și prealabilă a conducerii SRCF, în condițiile în care chiriașul nu are datorii către SRCF, iar cesionarul trebuie să îndeplinească aceleași condiții de eligibilitate ca și adjudecătorul contractului de închiriere
- 7) rezilierea de drept a contractului de închiriere în situația în care în termen de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, de la semnarea contractului de închiriere chiriașul (locatarul) nu realizează obiectul de activitate al contractului;
- 8) posibilitatea rezilierii de drept și a evacuării în cazul neplății obligațiilor financiare, care depășesc perioada de maximum 30 zile calendaristice de la data scadenței, obligații rezultate din derularea contractului de închiriere;
- 9) penalități și plata pentru lipsa de folosință a bunului la o valoare egală cu dublul chiriei lunare, în cazul refuzului predării acestuia la termenele și în situațiile convenite (necesitatea CFR de încetare a contractului);
- 10) termenul și modalitatea în care pot fi făcute amenajări/construcții provizorii, maxim 120 de zile;
- 11) termenul și modalitatea în care pot fi făcute obiective/proiecte noi de investiții, maxim 24 de luni;
- 12) construcțiile provizorii efectuate de locatari se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestora. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă în documentația de licitație, precum și în contractul de închiriere;
- 13) în cazul bunurilor imobiliare nefuncționale care necesită lucrări pentru a fi aduse la stadiul de funcționare, în perioada realizării amenajărilor, în care nu desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului (dar nu mai mult de 120 de zile de la data procesului verbal de predare-primire a bunului imobil), locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite;
- 14) în situația în care locatarul își modifică sau completează obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractele încheiate în urma unei licitații publice/ negociere directă pot fi modificate în acest sens, prin acte adiționale la acestea fără diminuarea valorii totale a contractului, respectiv și fără modificarea perioadei de valabilitate a contractului. Pentru noile obiecte de activitate vor fi aplicate tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de închiriere prin licitație/ negociere, în conformitate cu criteriile de fundamentare a tarifelor de închiriere; completarea obiectului de activitate se realizează cu acordul CTE al SRCF și aprobarea directorului SRCF;
- 15) schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE al SRCF și aprobarea directorului SRCF;
- 16) în cazul solicitării de către chiriaș a extinderii locației închiriate, pentru suprafețe care să nu depășească mai mult de 50% din suprafața închiriată în condițiile în care nu există alte solicitări (cu același obiect de activitate sau alt obiect de activitate legat de obiectul de activitate principal și anume: terase, lăzi frigorifice, frigidere, magazii anexe) cu avizul CTE al SRCF, la un tarif egal cu tariful adjudecat în cazul aceluiși obiect de activitate și tarif similar zonei pentru alte obiecte de activitate practicate în zona respectivă, tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de pornire a licitațiilor/ negocierilor, se pot încheia acte adiționale la contractele de închiriere. Nu se aplică societăților feroviare desprinse din fostul SNCFR neprivatizate și filialelor CNCF CFR SA;
- 17) în cazul contractelor de închiriere care expiră în perioada dintre două licitații consecutive, se pot încheia acte adiționale de prelungire a acestor contracte, până la data primei licitații organizate după expirarea contractului;
- 18) termenul de închiriere a bunurilor imobile, supuse închirierii, proprietate privată a CFR SA, este de până la 5 ani în situația în care în locația respectivă nu se realizează investiții;
- 19) în cazul în care pentru bunurile supuse închirierii se realizează investiții termenul contractului de închiriere va fi extins, după cum urmează:

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 17 /24
---	---	--

- a) între 5 și 10 ani pentru investiții a căror valoare este de minimum 25.000 de euro cu plata contravalorii taxelor și impozitelor, precum și a utilităților, pe o perioadă de până la 3 luni
 - b) între 10 și 15 ani pentru investiții a căror valoare este de minimum 250.000 de euro cu plata contravalorii taxelor și impozitelor, precum și a utilităților, pe o perioadă de până la 5 luni
 - c) între 15 și 20 de ani pentru investiții de minimum 500.000 de euro cu plata contravalorii taxelor și impozitelor, precum și a utilităților, pe o perioadă de până la 6 luni
 - d) între 20 și 30 de ani pentru investiții de minimum 1.000.000 de euro cu plata contravalorii taxelor și impozitelor, precum și a utilităților, pe o perioadă de până la 6 luni
 - e) între 30 și 40 de ani pentru investiții de minimum 1.500.000 de euro cu plata contravalorii taxelor și impozitelor, precum și a utilităților, pe o perioadă de până la 6 luni
 - f) de asemenea în perioada realizării investițiilor, în care nu se desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului, agentul economic plătește contravaloarea utilităților integral.
 - g) de la data finalizării investițiilor, în baza procesului verbal de recepție încheiat între părțile contractante, agentul economic, plătește chiria conform contractului;
 - h) în cazul nerealizării investițiilor în termenele mai sus menționate, contractul se reziliază.
- 20) (1) în cazul în care pentru bunurile imobile se realizează investiții mai mari de 250.000 de euro, termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se poate prelungi până la 15 ani cu aprobarea directorului Sucursalei Regionale de Căi Ferate/ Directorului General al CNCF CFR SA și Consiliului de Administrație al Companiei (dacă este cazul), în următoarele condiții:
- investiția să fie realizată în baza unui proiect aprobat de locator;
 - valoarea investiției se va stabili pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate pe teren sau în spațiile CF, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat;
 - în urma investiției, locatarul nu va avea niciun drept asupra locației închiriate și supuse investiției, drepturile și obligațiile fiind cele menționate în contractul de închiriere;
 - prelungirea contractului se va realiza cu pastrarea clauzei contractuale privind indexarea anuală a chiriei, cu indicele de inflație comunicat de Institutul National de Statistică;
- (2) pentru investițiile la bunurile imobile care se derulează pe o perioadă de până la 15 ani, contractele de închiriere vor fi supuse aprobării de către directorul SRCF potrivit prevederilor HCA nr.13/2022;
- (3) pentru investițiile la bunurile imobile care se derulează pe o perioadă de peste 15 ani, dar nu mai mult de termenul prevăzut de Codul Civil, contractele de închiriere vor fi supuse aprobării de către Consiliul de Administrație al CNCF "CFR" -SA potrivit prevederilor HCA nr.13/2022;
- (4) în perioada realizării obiectivelor/ proiectelor noi de investiții, în care nu se desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului, dar nu mai mult de 24 luni de la data încheierii contractului, agentul economic plătește o chirie la nivelul taxelor și impozitelor pentru locația adjudecată și contravaloarea utilităților integral. De la data finalizării investițiilor, în baza procesului verbal de recepție încheiat între părțile contractante, agentul economic, plătește chiria conform contractului;
- 21) a) investițiile și amenajările efectuate de către locatari (agenții economici/persoane fizice), urmează să fie cedate C.N.C.F. "CFR" -S.A., la expirarea contractului de închiriere, la încetarea deplin drept a contractului sau la rezilierea acestuia și se predau pe baza de proces-verbal în care se vor preciza amenajările și investițiile predate precum și mijloacele fixe cu caracteristicile tehnice de identificare, valoarea de intrare a acestora determinată pe baza actelor financiar contabile, precum și amortizarea calculată de agentul economic în condițiile legii. Investițiile și amenajările efectuate pentru locația închiriată rămân în proprietatea C.N.C.F. "CFR" S.A., fără despăgubiri. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă în documentația de licitație, precum și în contractul de închiriere.
- b) pentru investițiile la bunurile imobile proprietate privată a CFR SA aflate în zona de siguranță a căii ferate, contractul de închiriere poate înceta în mod unilateral, iar bunurile imobile închiriate vor fi

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 18 /24
---	---	--

eliberate pe cheltuiala locatarului, atunci când interesele CFR SA în ceea ce privește zona de siguranță și realizarea obiectului său de activitate o impun;

22) în cazul în care pentru bunurile imobile supuse închirierii se realizează amenajări/ construcții provizorii termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se va prelungi cu **până la 5 ani**; după obținerea avizului directorului SRCF, îndeplinind cumulativ următoarele condiții:

- a. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- b. locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale, etc;
- c. locatarul nu se află în procedură de dizolvare/ lichidare/ insolvență, după caz;
- d. locatarul prezintă dovada solvabilității;
- e. amenajările/ construcțiile provizorii/ investiții au fost executate de locatar după obținerea acordului locatarului;
- f. amenajările/ construcțiile provizorii/ investiții s-au realizat numai pe bază de proiecte de execuție aprobate de locator, cheltuielile fiind suportate de locatar;
- g. obținerea autorizațiilor, avizelor și aprobărilor necesare realizării amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investiții prevăzute de actele normative în vigoare cade în sarcina locatarului;
- h. amortizarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investiții se face pe durata de valabilitate a contractului și cade în sarcina locatarului;
- i. realizarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investiții se face cu respectarea, protejarea și menținerea în stare de funcționare a tuturor instalațiilor de siguranță a circulației existente pe amplasamentul respectiv, dacă este cazul;
- j. la finalizarea lucrărilor de amenajare/ construcții provizorii/ investiții se încheie proces-verbal de constatare, însoțit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii se stabilește pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat;
- k. amenajările/ construcțiile provizorii/ investiții se realizează pe bază de proiect de execuție avizat/ elaborat de un proiectant autorizat, aprobat de locator. În termen de 30 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, agentul economic trebuie să depună la sediul SRCF proiectul de execuție al amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investiții, însoțite de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor. Toate acestea vor fi prezentate și avizate în CTE al SRCF. La finalizarea lucrărilor de amenajare/ construcții provizorii/ investiții se încheie un proces verbal de recepție, însoțit de ambele părți, pe baza situațiilor definitive de lucrări și a documentelor financiare;
- l. la expirarea contractului de închiriere, la încetarea de plin drept a contractului sau la rezilierea acestuia amenajările/ investițiile se vor preda gratuit de către locatar către locator, sau locatarul va readuce locația la starea inițială, după caz, în funcție de necesitățile SRCF;
- m. prelungirea contractului se realizează cu păstrarea clauzei contractuale privind indexarea prin majorare anuală a chiriei, cu cel puțin indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică;
- n. în cazul în care amenajările/ construcțiile provizorii/ investițiile se realizează la spații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare referitoare la proiectarea/ execuția de lucrări la această categorie de clădiri;
- o. locatarul va putea realiza, în interes privat și cu suportarea integrală a costurilor aferente, unele amenajări/ construcții provizorii/ investiții, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității, numai după aprobarea SRCF;
- p. în cazul în care pentru locația închiriată se realizează, de către chiriaș, mici îmbunătățiri în scopul desfășurării activității (dotare cu aparate de aer condiționat, tâmplările termopan, gresie, faianță, etc.), valoarea acestora poate fi compensată cu valoarea chirie, doar în situația în care aceste îmbunătățiri rămân în proprietatea CFR –S.A;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 19 /24
---	---	--

r) Luând în considerare interesele CFR SA în exploatarea eficientă a patrimoniului administrat, la prelungirea contractului prin act adițional se are în vedere și majorarea tarifului de închiriere, în cazuri bine justificate.

23) în situația în care chiriașul nu achită debitele restante reprezentând contravaloarea chiriei/ penalităților, iar ca urmare a demersurilor de executare silită nu au fost identificate bunuri mobile sau imobile urmăribile prin executare silită și nu s-a reușit valorificarea construcției provizorii ridicată pe terenul CFR (valoarea construcției provizorii va fi stabilită de un evaluator autorizat ANEVAR), locatorul poate adjudeca prin compensare (preluare în schimbul creanței datorate) construcția provizorie ridicată de către acesta pe terenul închiriat de la CFR SA;

24) în toate cazurile, CFR SA (prin SRCF 1-8) își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/ starea de igienă a bunului imobil închiriat;

25) în situația în care chiriașul nu achită debitele restante reprezentând contravaloarea chiriei/ penalităților, iar ca urmare a demersurilor de executare silită nu au fost identificate bunuri mobile sau imobile urmăribile prin executare silită și nu s-a reușit valorificarea construcției provizorii ridicată pe terenul CFR (valoarea construcției provizorii va fi stabilită de un evaluator autorizat ANEVAR), locatorul poate adjudeca prin compensare (preluare în schimbul creanței datorate) construcția provizorie ridicată de către acesta pe terenul închiriat de la CFR SA;

26) tacita relocațiune nu operează.

5.5.3. Urmărirea respectării clauzelor contractuale privind modul de folosință al bunului imobil se va face la nivelul subunităților din cadrul SRCF pe raza cărora se afla bunul imobil închiriat (de divizia care are bunul în gestiune).

5.5.4. Contractul de închiriere va fi semnat în maximum de 30 zile de la data adjudecării. În cazul în care acest termen nu va fi respectat, procedura de închiriere va fi reluată.

5.6. GESTIONAREA, ADMINISTRAREA, UTILIZAREA ȘI VALORIFICAREA PRIN ÎNCHIRIERE A FONDULUI LOCATIV AL CFR SA ȘI A TERENULUI AFERENT ACESTUIA - NORME DE APLICARE

5.6.1 (1) Constituie fond locativ al CFR SA totalitatea încăperilor locative, inclusiv case de locuit, apartamente și alte încăperi locative în alte construcții utile pentru locuit, precum și curțile și grădinile aferente acestora, dacă este cazul.

(2) Fondul locativ proprietate privată a CFR SA se clasifică în:

- locuințe de serviciu,
- locuințe de intervenții.

(3) Suprafața locativă cuprinde suprafața locuibilă și dependințele.

Prin suprafața locuibilă se înțelege suprafața camerelor care, determinate ca atare prin construcția lor, servesc pentru locuit, inclusiv holurile și camerele de trecere.

Prin dependințe se înțeleg încăperile care deservesc suprafața locuibilă și anume: vestibulul, antreul, tinda, veranda, culoarul, bucătăria, chicineta, oficiul, camera, debaraua, camera de baie, closetul, spălătoria, uscătoria, pivnița, boxă la subsol, magazia din zid, logia și terasa acoperită.

5.6.2. (1) Fondul locativ al CFR SA se pune la dispoziție cu titlu gratuit sau se valorifică prin închiriere, în condițiile legii și ale prezentelor norme.

(2) Fondul locativ se pune la dispoziție cu titlu gratuit sau se închiriază, după caz, salariaților CFR SA.

(3) Suprafața curților și grădinilor aferente fondului locativ se închiriază odată cu suprafața locativă în exclusivitate sau, după caz, în folosință comună și este trecută în contractul de închiriere.

(4) Prin excepție, în caz de excedent, fondul locativ se închiriază, la cerere, către terțe persoane.

5.6.3. (1) Contractul de închiriere sau contractul de punere la dispoziție cu titlu gratuit, după caz, pentru locuințele din fondul locativ al CFR SA se încheie în formă scrisă.

(2) Fondul locativ se ocupă după încheierea contractului și semnarea procesului verbal de

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 20 /24
---	---	--

predare-primire a locuinței de serviciu/ intervenție.

(3) Durata închirierii este de maxim 5 ani pentru salariații CFR SA și de maxim 2 ani pentru terțe persoane.

(4) În contractul de închiriere se nominalizează, după caz, soțul/ soția titularului de contract și membrii de familie ai acestuia împreună cu care va locui în locuință.

5.6.4. (1) Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

(2) Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin. (1), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

(3) Soțul supraviețuitor poate continua exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul prevăzut la alin. (1).

5.7. ADMINISTRAREA ȘI GESTIONAREA FONDULUI LOCATIV AL CFR SA

5.7.1. (1) Activitatea de administrare a fondului locativ al CFR SA este coordonată de Direcția Comercială și se realizează de SRCF 1-8 prin Divizia Comercială/ Serviciul Afaceri Patrimoniale în conformitate cu prevederile legale și prezentele norme.

(2) Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale administrează fondul locativ asigurând, în principal, următoarele:

- organizarea evidenței fondului locativ cu date tehnico-economice de identificare a fiecărei locuințe de serviciu și de intervenție puse la dispoziție de către unitățile deținătoare;
- gestionarul mijlocului fix întocmește în colaborare cu Serviciului Cadastru și Expropieri „fișa de date tehnice”, pentru fiecare imobil intrat în fondul locativ, anexă la contractul de închiriere/ de punere la dispoziție cu titlu gratuit/vânzare;
- încheierea de acte adiționale la contractele de închiriere în derulare atunci când se modifică clauzele contractuale (exemplu: schimbarea numelui chiriașului, dacă este cazul, modificarea prețului chiriei);
- încheierea contractelor de închiriere;
- organizarea evidenței analitice a contractelor de închiriere;
- reglementarea pe baze contractuale a furnizării utilităților;
- reglementarea în baza anexelor la contract a furnizării utilităților;
- stabilirea și aducerea la cunoștința chiriașilor a regulilor de locuit specifice locuințelor CFR și de folosire a instalațiilor și dotărilor aferente imobilelor;
- stabilirea despăgubirilor convenite locatorului, respectiv CFR S.A., în cazul deteriorării sau distrugerii, produse locuinței și instalațiilor acesteia, urmărind recuperarea acestora;

(3) Divizia Comercială asigură urmărirea încasării chiriilor, a contravalorii utilităților furnizate de către CFR, precum și a oricăror obligații de plată rezultate din contractele de închiriere;

(4) Subunitățile care gestionează imobilele conținând locuințe CFR (de intervenție și/sau de serviciu) sau terenuri cu destinație curți/ grădini aferente locuințelor au următoarele atribuții:

- vor încheia procesele-verbale de predare-primire a locuințelor/ terenurilor;
- vor urmări modul de derulare a contractelor de închiriere;
- vor asigura verificarea modului de folosință și întreținere a locuințelor/ terenurilor de către chiriași;
- vor face propuneri de lucrări de reparații care cad legal în sarcina proprietarului;
- vor pune la dispoziția Diviziei Comerciale/ Serviciului Afaceri Patrimoniale „fișa de date tehnice” pentru fiecare imobil.

(5) Serviciul Cadastru și Expropieri va pune la dispoziția Diviziei Comerciale/ Serviciul Afaceri Patrimoniale informații, schițe/ planuri și documente privind regimul juridic al terenurilor aferente locuințelor.

5.7.2. Pentru gestionarea și administrarea fondului locativ al CFR SA la nivelul SRCF 1-8 se constituie următoarele comisii:

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 21 /24
--	---	--

(1) **COMISIA TEHNICĂ** este compusă din reprezentanții de specialitate ai Diviziilor Tehnic, Linii, Trafic, Instalații și are următoarele atribuții:

- încadrează pe categorii de folosință locuințele care compun fondul locativ al CFR SA și terenurile aferente acestora, după caz;
- propune modul de valorificare a locuințelor care compun fondul locativ al CFR SA și a terenurilor aferente acestora, după caz;
- întocmește procese verbale pentru fiecare ședință;
- urmărește întocmirea „fișă de date tehnice” imobiliare;
- supune spre aprobare directorului SRCF documentele elaborate de comisia tehnică.

(2) **COMISIA REGIONALĂ DE LOCUINȚE** este compusă din reprezentanții de specialitate ai Diviziilor Tehnic, Linii, Instalații, Trafic, ai Oficiului Juridic, ai Diviziei Comerciale/Serviciul Afaceri Patrimoniale și Resurse Umane, precum și reprezentanții desemnați de organizațiile sindicale semnatare ale Contractului Colectiv de Muncă și are următoarele atribuții:

- ține evidența cererilor de acordare a locuințelor pe care le analizează în cadrul ședințelor comisiei;
- face propuneri de atribuire a locuințelor de serviciu și de intervenție;
- supune spre aprobare directorului SRCF propunerile de atribuire a locuințelor;
- întocmește procesul verbal al ședinței de atribuire a locuințelor;
- transmite procesul verbal de atribuire a locuințelor, aprobat de directorul SRCF, Diviziei Comerciale/Serviciul Afaceri Patrimoniale pentru încheierea contractului.

5.7.3. Comisiile țin ședințele lunar sau ori de câte ori este nevoie; hotărârile luate vor fi consemnate într-un registru cu regim special, fiecare proces-verbal fiind semnat de toți membrii comisiei și se aprobă de directorul SRCF. Secretariatul comisiei se asigură de un membru al Diviziei Comerciale care va ține și arhiva registrul de procese verbale.

5.8. LOCUINȚE DE SERVICIU

5.8.1. (1) Repartizarea locuințelor de serviciu se face pe baza propunerilor comisiei regionale de locuințe, cu aprobarea directorului SRCF.

(2) Reînnoirea contractelor de închiriere a locuințelor de serviciu, se va face la propunerea gestionarului, pe baza cererii actualului chiriaș, cu aprobarea Directorului SRCF, în cazul în care nu există alte cereri depuse.

5.8.2. (1) Repartizarea locuințelor de serviciu din fondul locativ al CFR SA se efectuează în următoarea ordine de prioritate:

- salariaților CFR SA,
- salariaților filialelor CFR SA;
- salariații societăților desprinse din fostul SNCFR;
- terțe persoane.

(2) În cazul în care pentru aceeași locuință de serviciu există mai multe cereri ale salariaților CFR SA, aceasta se atribuie după analizarea, în comisia de locuințe de la nivelul SRCF, a documentației depusă de solicitant, având prioritate salariații fără locuință, cu locuința distrusă ori cu situație materială precară.

5.8.3. Contestațiile în legătură cu repartizarea locuințelor se soluționează de către directorul SRCF împreună cu Oficiul Juridic din cadrul SRCF.

5.9. LOCUINȚE DE INTERVENȚIE

5.9.1. (1) În categoria locuințelor de intervenție se încadrează toate locuințele CFR care se află în perimetrul unităților CFR, sau în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, precum și cele amplasate în afara acestor delimitări pe care SRCF 1-8 le consideră necesare acoperirii cerinței pentru această categorie de locuință.

(2) Aceste locuințe se atribuie, după caz, în baza aprobării conducerii SRCF/CFR SA,

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 22 /24
---	---	--

personalului CFR SA cu următoarele funcții:

1. Șef stație
2. Șef secție
3. Șef secție adjunct
4. Șef stație rezervă
5. Impiegat de mișcare responsabil halta I sau II
6. Șef district
7. Șef district rezervă
8. Picher
9. Șef echipă
10. Revizor cale
11. Revizor puncte periculoase
12. Electromecanic SCB
13. Meseriaș cale sau lucrări de artă
14. Mecanic mașini grele de cale
15. Conducător tren macara
16. Responsabil vagon ajutor
17. Mecanic pompe apă (la pompele aflate în afara localităților)
18. Șef regulator
19. Director (general, financiar, general adjunct, direcție, SRCF, adjunct)
20. Șef Divizie
21. Revizor general
22. Șef serviciu Siguranța Circulației
23. Revizor SRCF
24. Consilier - Cabinet Consiliere și Cercetare Internă
25. Electromecanic IFTE
26. Mecanic drezină pantograf
27. Șef district IFTE
28. Dispecer Energetic Feroviar

(3) Locuințele de intervenție se utilizează cu titlu gratuit de către salariații prevăzuți la art. (2).

(4) Contractul de punere la dispoziție cu titlu gratuit va conține obligatoriu următoarea clauză:
prezentul contract este accesoriu la contractul individual de muncă și este valabil pe perioada în care titularul îndeplinește funcția pentru care a fost acordată locuința.

5.9.2. Subunitățile CFR (gestionare) informează Divizia Comercială/ Serviciul Afaceri Patrimoniale în cazul modificării funcțiilor titularilor de contract de punere la dispoziție cu titlu gratuit. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale notifică titularilor de contract care nu mai îndeplinesc funcția pentru care a fost acordată locuința, sau nu mai au calitatea de salariat CFR, eliberarea acesteia în termen de 30 de zile.

5.9.3. În cazul existenței unui excedent de locuințe de intervenție, acestea se pot închiria salariaților proprii și salariaților filialelor CFR SA sau ai societăților desprinse din fostul SNCFR, iar dacă nu sunt solicitări din partea acestora, unor terțe persoane.

5.9.4. Locuințele de intervenție nu pot fi valorificate prin vânzare.

5.9.5. Prin excepție, locuințele de intervenție situate în strada 9 Mai, nr. 10, bloc 11 B, sector 6, București, vor fi gestionate de către CFR SA prin SRCF București și vor fi repartizate numai cu aprobarea directorului general, astfel:

a) cu titlu gratuit personalului care ocupă funcția de Director General, Director Financiar, Director General Adjunct, Director Direcție, Revizor General, Șef serviciu Siguranța Circulației, Consilier Cabinet Consiliere și Cercetare Internă, din cadrul Centralului CFR SA, care nu au domiciliul/ viză de reședință și nu dețin în proprietate o locuință pe raza teritorială București – Ilfov;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERII PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 23 /24
--	---	--

b) prin închiriere, salariaților CFR SA sau unor terțe persoane, urmare solicitărilor adresate SRCF București.

5.10. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR

5.10.1. (1) Închirierea locuințelor de serviciu se face prin contract de închiriere care stabilește obligațiile contractuale dintre proprietar, respectiv companie prin SRCF 1-8 și chiriaș.

(2) Contractul de închiriere are următoarele anexe:

- fișa suprafeței locative închiriate;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare;
- proces-verbal de predare-primire a locuinței întocmit între subunitatea care gestionează bunul și chiriaș;
- contractele/convențiile accesorii reprezentând utilitățile asigurate;
- copie după dovada constituirii garanției de asigurare.

5.10.2. În contractul de închiriere se specifică categoria locuinței, condițiile și durata închirierii, chiria lunară și modalitățile de indexare/ majorare a acesteia.

5.10.3. În contractele de închiriere se precizează obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiului locativ care face obiectul contractului, persoanele care locuiesc împreună cu titularul de contract, adresa locuinței, suprafața locativă, terenul aferent curților și grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun și modul de verificare a respectării de către chiriași a obligațiilor contractuale privind folosirea și întreținerea locuinței.

De asemenea, se includ clauze asiguratorii, cum ar fi:

- obligația de evacuare a locuinței de serviciu sau intervenție în termen de 60 de zile în cazul în care locatarii sunt persoane aparținând altor societăți decât CFR SA și sunt solicitări din partea salariaților proprii;
- obligația de evacuare a locuinței de intervenție în termen de 30 de zile de la data încetării activității dintr-o funcție deținută prevăzută la art. 5.8.1 (2);
- eliberarea locuințelor de intervenție în favoarea angajaților care au fost încadrați în funcțiile prevăzute la art. 5.8.1 (2) și care trebuie să-și schimbe domiciliul;
- obligația de evacuare a locuinței de intervenție sau de serviciu de către chiriași care nu sunt salariați CFR, în termen de 30 de zile de la notificarea acestora de către proprietar.

5.10.4. Chiria practică pentru terți, pentru folosința spațiilor cu destinația de locuințe de intervenție și de serviciu care aparțin fondului locativ al CFR SA, a terenurilor reprezentând curte și grădină, a suprafețelor cu destinația de anreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chichinetă, oficiu, debara, baie, WC, terase, pivnițe, boxe, logii, spălătorii, uscătorii și garaje, aferente locuințelor de serviciu și de intervenție și a suprafețelor cu destinația de anexe gospodărești aferente locuințelor din mediul rural, este stabilită în conformitate cu prevederile dispozițiilor și reglementărilor CFR SA în vigoare.

5.10.5. Pentru locuințele degradate, care nu mai pot fi exploatate și pentru care nu mai sunt solicitări de închiriere, se poate întocmi documentația pentru scoaterea din funcțiune în conformitate cu actele normative în vigoare sau se pot propune pentru scoatere din fondul locativ și valorificare prin închiriere conform metodologiei de închiriere a patrimoniului privat supus închirierii.

5.10.6. (1) Asigurarea utilităților se face, în măsura posibilităților tehnice, pe bază de contracte de furnizare încheiate cu titularii locatari, indiferent dacă sunt salariați ai CFR SA sau nu.

(2) Divizia Comercială facturează contravaloarea sumelor datorate pentru contractele de închiriere la finele lunii, pentru luna următoare cu scadență până la 20 ale lunii facturate și comunică factura de îndată chiriașilor.

(3) Plata chiriei se face, după caz, în numerar sau prin virament în contul curent indicat în factură, conform clauzelor contractuale. Plata în avans nu scutește de eventualele majorări ale chiriei (indexări).

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR -SA și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7,1-28	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 24 /24
---	--	--

5.10.7. Caietele de sarcini, contractele/ convențiile de utilități accesorii contractului de închiriere, procesele verbale de predare-primire a bunurilor imobile, fișa suprafeței locative închiriate și orice alte documente care derivă din activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile și al fondului locativ vor fi elaborate la nivelul SRCF 1-8.

5.10.8. Proiectele de contract de închiriere, prezentate în anexele 1.1. și anexa 1.2. la prezenta procedură, au caracter de recomandare și pot fi completate în funcție de necesitatea și specificitatea fiecărei SRCF raportat la bunul/ bunurile supus/supuse închirierii.

5.11. MONITORIZAREA ACTIVITĂȚII DE VALORIFICARE PRIN ÎNCHIRIERE A PATRIMONIULUI PRIVAT AL CFR SA

Lunar, **până la data de 10 ale lunii**, pentru luna anterioară, Sucursalele Regionale de Căi Ferate 1-8 vor transmite la Central CFR SA – Direcția Comercială - SAP situația locațiilor închiriate în luna anterioară, conform anexei nr. 3, la prezenta procedură de sistem.

6. RESPONSABILITĂȚI

Sunt prezentate la Capitolul 5. „Descriere”.

7. INFORMAȚII DOCUMENTATE (ÎNREGISTRĂRI)

- decizii pentru constituire comisii;
- referate de oportunitate, caiete de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți;
- procese - verbale (selecție, licitație, negociere, verificare documente, atribuire, predare-primire, recepție);
- registre pentru consemnarea hotărârilor luate în ședințele comisiilor de locuințe;
- note de aprobare a închirierii;
- contracte de închiriere;
- situații privind monitorizarea activității de valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR SA.

Păstrarea și arhivarea informațiilor documentate se realizează în conformitate cu cerințele legale și reglementările interne.

8. ANEXE

- Anexa nr. 1.1 - Proiect de contract de închiriere spații și terenuri
- Anexa nr. 1.2. - Proiect de contract închiriere suprafețe cu destinația fond locativ
- Anexa nr. 2 - Diagrama de proces
- Anexa nr. 3 - Monitorizarea activității de valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al CFR SA
- Formulare - Lista de control a edițiilor/reviziilor; Formular de analiză a procedurii; Lista de difuzare/retragere.

PROIECT
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SPAȚII ȘI TERENURI
nr. din

În baza Raportului procedurii de licitație/procesului verbal (în cazul procedurii de negociere directă) nr. din data de s-a încheiat prezentul contract.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J/1998009774402/2025, cod unic nr. 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de C.F. înscrisă la Oficiul al Registrului Comerțului sub numărul J/....., cod unic nr., cu sediul în municipiul str. nr., sectorul/județul având contul nr., deschis la
....., reprezentată prin d-nul/d-na , având funcția de Director, în calitate de **Locator**

și

S.C. cu sediul în județul înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J cod unic cont nr. deschis la reprezentată prin d-nul/d-na având funcția de în calitate de **Locatar**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă folosința spațiului/ spațiilor în suprafață de mp și/ sau a terenului/ terenurilor în suprafață de mp, înscris în cartea funciarăproprietatea locatorului situate în (nr. inv/ poz km), poziția nr..... din schița de sistematizare sau planul de situație al stației/interstației conform destinației astfel:...

Art.2 Predarea – primirea obiectului închirierii se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a locatarului la sediul locatorului, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de drept, reținându-se garanția de asigurare ca daune-interese.

III. REALIZAREA LUCRĂRIILOR DE AMENAJARE/ CONSTRUCȚII PROVIZORII/ INVESTIȚII

Art.3 Amenajările/ construcțiile provizorii/ investițiile ce urmează a se realiza de către locatar....., în valoare estimată de lei, constau în

Art.4 Amenajările/ construcțiile provizorii/ investițiile se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat/ elaborat de un proiectant autorizat și agreeat de locatar, cheltuielile fiind suportate de locatar. Proiectul de execuție va conține un proiect de arhitectură (construcții) precum și un proiect de instalații structurat pe capitole: instalații de apă-canal-hidranți, instalații electrice, instalații de gaze, instalații de

ventilare, securitate - detectoare de fum-camere supraveghere, după caz, urmând ca fiecare capitol să fie supus analizei și aprobării de către locatar.

În termen de 30 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, locatarul trebuie să depună la sediul locatorului proiectul de execuție al amenajărilor/construcțiilor provizorii, însoțit de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor în vederea obținerii avizului CTE al locatorului.

Obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de actele normative în vigoare, necesare realizării amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investițiile cad în sarcina locatarului. În cazul în care amenajările/ construcțiile provizorii/ investițiile se realizează în locații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice/ în zona de protecție a acestora este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare la proiectarea/execuția de lucrări la această categorie de clădiri.

Art.5 Executarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investițiile se va realiza în cel mult 120 de zile/ 6 luni de la data avizării/elaborării proiectului de către un proiectant autorizat și agreeat de locatar, dar nu mai târziu de, eșalonarea acestora pe perioade succesive de execuție urmând a se încadra în termenul de mai sus.

Nerealizarea totală sau parțială a amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ investițiilor în termenul prevăzut constituie clauză de reziliere a prezentului contract, amenajările efectuate/ investițiile până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea locatorului fără despăgubiri.

Construcțiile provizorii efectuate de către locatar se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia.

Art.6 Amenajările/ construcțiile provizorii/ investițiile realizate de locatar la bunul obiect al contractului de închiriere se amortizează în perioada de valabilitate a acestuia.

La finalizarea lucrărilor de amenajare se încheie un proces-verbal de recepție, însoțit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor/ investițiilor se stabilește pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat.

Art.7. (1) Amenajările/construcțiile provizorii/ investițiile efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în cazul încetării/ rezilierii contractului de închiriere (indiferent din ce motiv), la solicitarea locatorului. În caz contrar bunul închiriat, construcție/teren, se aduce la starea inițială din momentul închirierii.

(2) În urma investiției, locatarul nu va avea niciun drept asupra locației închiriate și supuse investiției, drepturile și obligațiile fiind cele menționate în contractul de închiriere

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.8 (1) Spațiul/terenul este închiriat pe o perioadă deluni/ ani de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a bunului până la data.....

(2) În cazul în care prezentul contract de închiriere va expira în perioada dintre două licitații consecutive, se poate încheia act adițional de prelungire a perioadei de valabilitate a acestui contract, până la data primei licitații organizate după expirarea contractului, la solicitarea locatarului.

V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.9. (1) Chiria este lei/ mp/ lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de locatar este de lei/ lună la care se va adăuga T.V.A. calculată conform prevederilor legale.

(2) În perioada efectuării lucrărilor de amenajare locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite pe o perioadă de timp stabilită conform cap.III art.5.

(3) În perioada realizării investițiilor, în care nu se desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului, dar nu mai mult de 6 luni de la data încheierii contractului, agentul economic plătește o chirie la nivelul ½ din chirie și contravaloarea utilităților. De la data finalizării investițiilor, în

baza procesului verbal de recepție încheiat între părțile contractante, agentul economic, plătește chiria conform contractului

(4) Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității locatarului, care cad în sarcina acestuia.

(5) Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilități (funcție de rezervele de capacități existente).

(6) Aceste contracte/ convenții pentru utilități vor deveni accesorii la prezentul contract.

Art.10. Factura reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă în termen de 5 zile de la data procesului verbal de predare-primire a locației și se va achita în maximum 15 zile calendaristice de la data emiterii.

Art.11. Factura reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către locator în perioada 20-25 ale fiecărei luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență, respectiv până în ziua de 20 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 20 a lunii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

În cazul în care locatarul dorește să efectueze plata în numerar, aceasta se va efectua la caseria unității/ subunității celei mai apropiate de domiciliul/ sediul social al acestuia (indicată în același document anexă la factură).

Art.12. Facturile și orice alte documente ce decurg din prezentul contract și anexele la acesta, se comunică Locatarului astfel :

- prin poștă la adresa....., taxele poștale căzând în sarcina locatarului sau

- în format electronic la adresa de e-mailsau

- prin ridicarea documentelor/ facturilor de la sediul locatorului.

Indiferent de modalitatea de comunicare a acestora, facturile devin exigibile la data scadenței înscrisă pe factură.

Art.13. (1) Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

(2) Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

(3) Când întârzierea plății chiriei depășește 30 de zile, locatorul poate sista oricare dintre utilitățile asigurate în baza contractelor/convențiilor de utilități, accesorii la acest contract.

(4) Chiria stabilită prin actul de judecare a obiectivului se va indexa anual, prin majorare, cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

VI. AJUSTAREA CHIRIEI

Indexarea va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia. De asemenea chiria va fi modificată în funcție de impozitele/taxele percepute de administrația locală pentru locația închiriată.

Locatorul va înștiința locatarul despre majorarea chiriei.

Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.

Dacă pe parcursul derulării contractului de închiriere se constată pe piața imobiliară creșteri semnificative ale chiriilor care nu sunt acoperite de majorarea chiriei din contract prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, noul tarif de închiriere va fi stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

VII. GARANȚIA DE ASIGURARE

Garanția de asigurare este în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu T.V.A. inclus).

Se constituie în termen de 5 zile de la adjudecarea licitației.

Garanția de asigurare se reîntregește până la data semnării contractului dacă tariful adjudecat este mai mare decât cel de pornire a licitației, păstrându-se proporția a trei chirii cu TVA inclus.

Garanția de asigurare se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii (valoarea chiriei cu TVA inclus). În cazul nerespectării termenului de 60 de zile pentru denunțarea unilaterală de către locatar a contractului, garanția de asigurare se reține de locator.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.14. Locatorul se obligă:

a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art.1 din prezentul contract, în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului;

b) să execute lucrările de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa;

c) să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități locatarului, numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, pe bază de contract;

d) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către locatar;

e) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către locatar a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât locatarul își execută obligațiile contractuale;

f) să restituie integral locatarului, în termen de 30 de zile de la data încetării perioadei contractuale, garanția de asigurare constituită conform cap. VII, în situația inexistenței unor debite neachitate de locatar după predarea-primirea bunului/ bunurilor locatorului în stare bună de funcționare. În situația existenței unor debite restante locatorul va reține din garanție această sumă.

g) restituirea garanției de asigurare în situația în care locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizația de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrejmuiuri de terenuri, din cauza faptului că locatorul nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate, carte funciară, ci doar dovezi care atestă proprietatea (expuneri/monitoare oficiale, etc.).

h) să notifice locatarul cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora.

i) în cazul lucrărilor de modernizare să se identifice posibilitatea relocării spațiilor/ terenurilor aflate sub contracte de închiriere în vigoare, cu alte spații sau terenuri, pe perioada acestor lucrări cu aceeași destinație în incinta stațiilor respective, în funcție de disponibilitatea suprafețelor libere și neafectate de lucrări în baza criteriilor economice care au stat la baza încheierii contractelor inițiale, pentru persoanele fizice sau juridice care nu înregistrează datorii față de locator. Identificarea se face în baza propunerii diviziei care are bunul în gestiune/ evidență, avizată de Oficiul de Avizare și Reprezentare Juridică și Divizia Comercială cu respectarea tarifelor, a suprafețelor și perioadei de valabilitate aferente contractului și a tuturor clauzelor contractuale;

j) în toate cazurile, locatorul își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/ starea de igienă a bunului imobil închiriat.

IX. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.15. Locatarul se obligă:

a) Să folosească bunul închiriat potrivit suprafeței și destinației prevăzută în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina locatarului;

b) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, locatarul răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate locatorului pe perioada de valabilitate a contractului. Să asigure curățenia în interior și în jurul bunului închiriat;

c) Să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția socială, securitatea și sănătatea în muncă, precum și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferente spațiilor/ terenurilor închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatului precedent cad în sarcina locatarului

d) Să nu blocheze căile de acces destinate fluxului de călători;

e) Să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract și să suporte cheltuielile ocazionate de consumul utilităților (energie electrică, apă, gaz, etc.), aceste utilități urmând să fie plătite până la predarea efectivă a bunului pe bază de proces verbal încheiat cu locatorul;

f) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea de drept a contractului, să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate investițiile și amenajările realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu locatorul;

g) Pentru utilități să încheie contracte/ convenții separat, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere care au caracter accesoriu și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Încetarea contractului principal de închiriere duce implicit și la încetarea contractelor/ convențiilor accesorii de furnizare utilități. Locatarul se va prezenta în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere pentru încheierea contractelor/ convențiilor de furnizare utilități;

h) Să înștiințeze în scris locatorul cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;

i) Să nu ceseze contractul de închiriere fără acordul Locatorului;

j) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a locatorului;

k) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea locatorului, pe cheltuiala locatarului sau vor fi reținute de locator, locatarul nefiind îndreptățit să ceară despăgubiri;

l) În caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa locatarului, acesta va plăti locatorului o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii și plata de daune-interese;

m) Să permită accesul locatorului în spațiile închiriate pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;

n) Locatarul răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;

o) Locatarul este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze locatorul în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, locatarul va răspunde de prejudiciul suferit de locator;

p) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile;

q) Să ridice la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia, construcțiile provizorii efectuate de acesta;

r) Să asigure liniștea publică în zona căii ferate. În cazul sesizării făcute de Poliția T.F. cu privire la tulburarea liniștii publice de către clienții locatarului, locatorul își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului

s) Să respecte Hotărârile Consiliului Local de la nivelul autorităților locale cu privire la îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu.

t) Să comunice locatorului, în termen de 5 zile, orice modificare a contractului de societate și/ sau statutului și/ sau actului constitutiv, inclusiv sediul precum și nr. de telefon/ fax ori cererea de înscriere de mențiuni pe care le depune la Oficiul Registrului Comerțului (Certificat Înscriere Mențiuni), sub sancțiunea neluării în seamă de către locator, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract. Locatarul răspunde de exactitatea datelor puse la dispoziția locatorului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia.

u) Să respecte ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.16. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forța majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art. 17. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatorul îngreșează sau stânjenește în orice mod accesul locatarului la imobilului închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreșarea sau stânjenirea respectivă.

Art. 18. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș. De asemenea, în cazul în care neplata de către locator a facturilor de utilități a atras debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art. 19. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Art.20. Locatarul se angajează să suporte, cota parte direct proporțional cu suprafețele utilizate, din cheltuielile înregistrate de locator pentru asigurarea serviciilor de pază și salubritate.

Art.21. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul Locatorului nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.22. Locatarul este obligat fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat amplasamentul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 30 zile acordat de locator.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la alin.1, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatorul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.23. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil, *"debitorul obligației de executat este de drept*

în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens.”

Art.24. Locatarul datorează locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, ori la încetarea sau rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocalizare și nu afectează dreptul locatorului de a evacua locatarul potrivit art.22.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea locatarului i se va reține garanția de asigurare. Plata daunelor interese nu afectează dreptul locatorului de a proceda la evacuare.

XI. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATORUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.25. În situația în care locatarul va ocupa fără drept spațiul/ terenul ce face obiectul prezentului contract, locatorul va utiliza procedura de evacuare prevăzută de art. 1033–1048 din Noul Cod de Procedură Civilă.

Art.26. În cazul neplății chiriei/ utilităților/ altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, locatarul se obligă să elibereze spațiul ocupat.

Art.27. Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de drept a contractului, locatarul nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, locatorul va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care locatarul nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții locatorului.

Art.28. Bunurile locatarului, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 27, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care locatarul va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor locatorului până la ridicarea acestora. Locatarul va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.29. În situația în care locatarul nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, locatorul își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat locatorului, locatorul are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția locatarului.

Art.30. Locatarul datorează locatorului cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria pe o lună, calculată pro rata temporis, pe perioada intervalului de la notificarea de reziliere și până la evacuarea efectivă a spațiului obiect al contractului.

Art.31. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu de gradul IV, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.32. Prezentul contract de închiriere încetează de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu 5 zile înainte de data la care aceasta urmează să-și producă efectele;
- b) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- c) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile art. 16 din contract ;

Art.33. Rezilierea contractului poate opera de drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către locatar sau schimbarea destinației bunului fără acordul locatorului;
- b) nerealizarea de către locatar a obiectului de activitate al contractului în termen de 6 luni de la semnarea contractului de închiriere;
- c) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- d) neprezentarea viitorului locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, locatorul reținând garanția de asigurare ca daune-interese;
- e) necostituirea garanției de asigurare conform cap.VII
- f) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței;
- g) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică
- h) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment;
- i) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;
- j) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora;
- k) în cazul în care locatarul cesează, fără acordul locatorului sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului;
- l) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la cap. III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea locatorului fără despăgubiri.
- m) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități, în termen de 30 de zile de la data scadenței.

În cazul denunțării unilaterale sau a rezilierilor din culpa locatorului, locatorul va reține garanția de asigurare.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea locatorului care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Schimbarea de către locatar a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul locatorului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a locatorului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XIII. LITIGII

Art.34. Eventualele litigii care pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil soluționarea litigiilor se va face de către instanța judecătorească în a cărei circumscripție teritorială se află sediul locatorului.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XIV. MODALITĂȚI DE CORESPONDENȚĂ A PĂRȚILOR

Art.35. (1) Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese:

- adresa locator_

- adresa locatar_

(2) Orice modificare a adresei oricăreia dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

XV.DISPOZIȚII FINALE

Art.36. Caietul de sarcini, Convenția în situații de urgență și Convenția privind securitatea și sănătatea în muncă, Convenția de mediu, Procesul verbal de adjudecare, Procesul verbal de predare-primire, Acordul de prelucrare date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 679/2016, fac parte integrantă din contract.

Art.37. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la statutul juridic și sediul social al locatarului va fi adusă, de îndată, la cunoștința locatorului.

Art.38. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare, cu excepția indexării anuale din oficiu, conform art. 13.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către locator.

Contractul a fost încheiat în exemplare, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

Locul încheierii, data

LOCATOR,
C.N.C.F. „CFR” – S.A.
Sucursala Regională. C.F.

LOCATAR,
.....

PROIECT
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
SUPRAFEȚE CU DESTINAȚIA FOND LOCATIV
nr. din

În baza Ordinului de repartizare nr. din data de și în conformitate cu prevederile Procedurii de sistem 0-7.1-28, privind activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.” -S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.” -S.A. și a terenului aferent acestuia, punct 5.8.1(2) s-a încheiat prezentul contract.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J/1998009774402/2025, cod unic nr. 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de C.F. înscrisă la Oficiul al Registrului Comerțului sub numărul J/....., cod unic nr., cu sediul în municipiul, str. nr., sectorul/județul, având contul nr., deschis la, reprezentată prin d-nul/d-na, având funcția de Director, în calitate de **Proprietar, denumit Locatar**

și

D-nul/D-na, posesor/are al/a actului de identitate (carte de identitate, pașaport, buletin de identitate) serianr....., CNP, cu domiciliul stabil în (Localitate, Comuna, Sat), str....., nr....., Jud..... în calitate de **Chiriaș, denumit Locatar** .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Primul, în calitate de locatar, închiriază, iar al doilea, în calitate de locatar, primește cu chirie locuința de **INTERVENȚIE/SERVICIU** situată în, denumire mijloc fix , jud., nr. inventar, cu suprafața utilă locuință de **m.p.** și anexele aferente locuinței în suprafață de **m.p.** prevăzută în „Fișa suprafeței locative închiriate” care face parte integrantă din prezentul contract și terenul în suprafață de **m.p.** reprezentând curte, grădină.

Art.2. Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de locatar și familia sa compusă din soțul, soția, copii, precum și părinții soților ce locuiesc și gospodăresc împreună, (definită potrivit Legii nr. 114/1996, privind locuințele, republicată).

Art.3 Predarea – primirea locuinței se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a locatarului la sediul subunității care gestionează bunul, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de drept, reținându-se garanția de asigurare.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.) (1) Bunurile imobile menționate la cap.II art.1 sunt închiriate pe o perioadă deluni/ani de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a bunurilor până la data.....

(2) În cazul în care locatarul decedează, soțul supraviețuitor, descendenții și ascendenții locatarului au dreptul în cel mult 30 de zile de la înregistrarea decesului să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia.

IV. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.5. (1) Chiria lunară este de lei + lei TVA = lei (reprezentând chiria aferentă pentru locuință, anexele gospodărești, precum și curțile și grădinile aferente), calculată conform „Fișei de calcul” care face parte integrantă din contract.

(2) Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Asigurarea utilităților se face, în măsura posibilităților tehnice, pe bază de contracte de furnizare încheiate cu titularii locatari, indiferent dacă sunt salariați ai CFR SA sau nu.

(3) Contractele/convențiile pentru utilități vor deveni accesorii la prezentul contract.

Art.6. Factura reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă în termen de 5 zile de la data procesului verbal de predare-primire a locației și se va achita în maximum 15 zile calendaristice de la data emiterii acesteia.

Art.7. Factura reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către locator în perioada 20–28 a luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență, respectiv până în ziua de 20 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 20 a lunii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

Plata chiriei se face lunar, după caz, în numerar, prin reținere pe statul de plata sau prin virament bancar în contul indicat în factură.

În cazul în care locatarul dorește să efectueze plata în numerar, aceasta se va efectua la casieria unității/ subunității celei mai apropiate de domiciliu.

Plata în avans nu scutește de eventualele majorări ale chiriei (indexări).

Art.8. Facturile și orice alte documente care decurg din prezentul contract și anexele la acesta, se comunică locatarului astfel:

- prin poștă la adresa....., taxele poștale căzând în sarcina locatarului

sau

- în format electronic la adresa de e-mail

sau

- prin ridicarea documentelor/ facturilor de la sediul proprietarului.

Indiferent de modalitatea de comunicare a acestora, facturile devin exigibile la data scadenței înscrisă pe factură.

Art.9. (1) Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

(2) Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

(3) Când întârzierea plății chiriei depășește 30 de zile, locatorul poate sista oricare dintre utilitățile asigurate în baza contractelor/convențiilor de utilități, accesorii la acest contract.

V. AJUSTAREA CHIRIEI

Indexarea va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte un an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia.

De asemenea chiria va fi modificată în funcție de impozitele/taxele percepute de administrația locală pentru locația închiriată.

Locatorul va înștiința pe locatar despre majorarea chiriei.

Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.

VI. GARANȚIA DE ASIGURARE

Garanția de asigurare este în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu T.V.A. inclus).

Se constituie până cel târziu la data semnării contractului de ambele părți în contul IBAN nr..... deschis la Banca Transilvania sau la casieria unității/subunității celei mai apropiate de domiciliul locatarului. Se va anexa la prezentul contract o copie după dovada constituirii garanției de asigurare.

Garanția de asigurare se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii (valoarea chiriei cu TVA inclus). În cazul nerespectării notificării cu 30 de zile înainte de denunțarea unilaterală a contractului, garanția de asigurare se reține de locator.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 10. Locatorul se obligă:

a) să predea locuința descrisă la CAP.II art.1 din prezentul contract în stare de folosință cu toate instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului;

b) să execute, în limita posibilităților tehnice, lucrările de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa în condițiile identificării surselor bugetare cu încadrarea în Bugetul de Venituri și Cheltuieli al anului respectiv.

c) să asigure contra cost, furnizarea de utilități locatarului, numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, pe bază de contract;

d) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către locatar;

e) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către locatar a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât locatarul își execută obligațiile contractuale;

f) să restituie integral locatarului, în termen de 60 de zile de la data încetării perioadei contractuale, garanția de asigurare constituită conform cap. VI, în situația inexistenței unor debite neachitate de locatar după predarea-primirea bunului/ bunurilor locatarului în stare bună de funcționare.

În situația existenței unor debite restante locatorul va reține din garanția de asigurare această sumă.

g) să notifice locatarul cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatarului necesită eliberarea acestora.

i) în toate cazurile, locatorul își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/starea de igienă a bunului imobil închiriat.

j) să verifice cel puțin o dată pe an modul de folosire și întreținere a locuinței de către locatar, cu o notificare prealabilă din partea locatarului cu cel puțin 5 zile înainte de data vizitei.

Constatările făcute cu ocazia verificărilor vor fi consemnate într-un proces-verbal de constatare care va fi semnat de ambele părți.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.11. Locatarul se obligă:

a) Să semneze contractul în termen de cel mult 15 zile de la comunicarea atribuirii locuinței;

b) Să folosească bunul închiriat potrivit destinației prevăzută în contract;

c) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, locatarul răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate locatarului pe perioada de valabilitate a contractului. Să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței, în spațiile folosință exclusivă sau comună, pe toată suprafața de teren închiriată cu destinația de curte/gradina, precum și în jurul bunului închiriat;

d) Să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferente

spațiilor destinate locuinței/terenului cu destinația curte și grădină închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatului precedent cad în sarcina locatarului.

e) Să nu blocheze căile de acces și de circulație destinate fluxului de călători sau derularea proceselor tehnologice;

f) Să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract și să suporte cheltuielile ocazionate de consumul utilităților (energie electrică, apă, gaz, etc.), aceste utilități urmând să fie plătite până la predarea efectivă a bunului pe bază de proces verbal încheiat cu locatorul;

g) La încetarea de drept a contractului conform prevederilor art.26, respectiv la rezilierea contractului conform prevederilor art. 27 să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate investițiile și amenajările realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu locatorului;

h) Pentru utilități să încheie contracte/convenții separat, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere care au caracter accesoriu și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Încetarea contractului principal de închiriere duce implicit și la încetarea contractelor/convențiilor accesorii de furnizare utilități. Locatarul se va prezenta în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere de ambele părți pentru încheierea contractelor/convențiilor de furnizare utilități;

i) Să înștiințeze în scris locatorul cu cel puțin 30 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;

j) Se interzice subînchirierea, cesionarea, asocierea, gajarea, înstrăinarea sau folosirea în comun a bunurilor care fac obiectul prezentului contract, cu terțe persoane (fizice sau juridice).

k) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a locatorului;

l) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea locatorului, pe cheltuiala locatarului.

m) În caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa locatarului, acesta va plăti locatorului o despăgubire egală cu valoarea prejudiciului suferit, reactualizată la momentul distrugerii și plata de daune–interese egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la aducerea bunului la starea inițială;

n) Să permită accesul locatorului cel puțin o dată pe an în locația închiriată pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;

o) Locatarul răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;

p) Locatarul este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze locatorul în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, locatarul va răspunde de prejudiciul suferit de locator;

- q) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau a terenurilor locatarului având destinația curte și grădină care necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile;
- r) Să asigure liniștea publică în zona căii ferate. În cazul sesizării făcute de Poliția T.F. cu privire la tulburarea liniștii publice de către locatar, locatorul își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului;
- s) Să respecte Hotărârile Consiliului Local de la nivelul autorităților locale cu privire la îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu;
- ș) Să comunice locatarului, în termen de 5 zile, orice modificare survenită cu privire la datele de contact ale locatarului (telefon, e-mail, adresa de corespondență, etc), în caz contrar, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract. Locatarul răspunde de exactitatea datelor puse la dispoziția locatarului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia;
- t) Să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- ț) Să asigure colectarea, depozitarea selectivă și evacuarea deșeurilor menajere și a altor deșeuri în spații special amenajate, conform prevederilor legale în vigoare;
- u) Să asigure securitatea bunurilor și prevenirea contra incendiilor;
- v) Să respecte regulile de locuit în clădirea unde este închiriată locuința, să nu tulbure liniștea celorlalți locatari;
- w) Să depună în contul locatarului suma stabilită prin prezentul contract drept garanție asiguratorie.
- x) Să accepte majorările la chirie în situațiile prevăzute la cap. V art.1 în urma înștiințării transmise de locatar, respectiv reîntregirea garanției de asigurare odată cu majorarea chiriei sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii (valoarea chiriei cu TVA inclus).
- y) Să elibereze necondiționat locuința de intervenție, în termen de 30 de zile de la notificarea locatarilor de către locatar, în favoarea angajaților care au fost încadrați în funcțiile mai jos menționate și care trebuie să-și schimbe domiciliul: Șef Stație, Șef Secție, Șef secție adjunct, Șef stație rezervă, Impiegat de mișcare responsabil haltă I sau II, Șef district, Șef district rezervă, Picher, Șef Echipă, Revizor cale, Revizor puncte periculoase, Electromecanic SCB, Meseriaș cale sau lucrări de artă, Mecanic mașini grele de cale, Conducător tren macara, Responsabil vagon ajutor, Mecanic pompe apă (la pompele aflate în afara localităților), Șef regulator, Director (general, financiar, general adjunct, direcție, SRCF, adjunct), Șef Divizie, Revizor general, Șef serviciu Siguranța Circulației, Revizor SRCF, Consilier

– Cabinet Consiliere și Cercetare Internă, Electromecanic IFTE, Mecanic drezină pantograf, Șef district IFTE, Dispecer Energetic Feroviar.

z) Să elibereze locuința de serviciu sau de intervenție în termen de 60 de zile de la primirea notificării de eliberare în cazul în care locatarii sunt persoane aparținând altor societăți decât CFR SA și sunt solicitări din partea salariaților proprii.

aa) Eliberarea locuinței de intervenție sau de serviciu de către locatarii care nu sunt salariați CFR, în termen de 30 de zile de la notificarea acestora de către proprietar.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.12. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forță majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art. 13. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către locator a garanției achitate de către locatar. De asemenea, în cazul în care neplata de către locatar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art. 14. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Art.15. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul locatorului nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.16. Locatarul este obligat fără altă formalitate ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la încetarea prin acordul de voință al părților precum și la încetarea contractului în

cazul decesului locatarului să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile se va elibera bunul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 30 zile acordat de locator.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la alin.1, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept pus în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.17. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil, *"debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens."*

Art.18. Locatarul datorează locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării bunului închiriat după încetarea sau rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocațiune și nu afectează dreptul locatorului de a evacua locatarul potrivit art.16.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea locatarului i se va reține garanția de asigurare. Plata daunelor interese nu afectează dreptul locatorului de a proceda la evacuare.

XI. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATARUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.19. În situația în care locatarul va ocupa fără drept bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, locatorul va utiliza procedura de evacuare prevăzută de art. 1034–1049 din Noul Cod de Procedură Civilă.

Art.20. În cazul neplății chiriei/ utilităților/ altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, locatarul se obligă să elibereze bunul imobil ocupat.

Art.21. Dacă în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de drept a contractului, locatarul nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, locatorul va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care locatarul nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții locatorului.

Art.22. Bunurile locatarului, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilit prin notificarea de la art. 21, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care locatru va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor locatorului până la ridicarea acestora. Locatarul va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.23. În situația în care locatarul nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, locatorul își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat locatorului, locatorul are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția locatarului.

Art.24. Locatarul datorează locatorului cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria pe o lună, calculată pro rata temporis, pe perioada intervalului de la notificarea de reziliere și până la evacuarea efectivă a spațiului obiect al contractului.

Art.25. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu de gradul IV, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.26. Prezentul contract de închiriere încetează de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu 15 zile înainte de data la care aceasta urmează să-și producă efectele;
- b) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- c) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile art. 12 din contract ;
- d) în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului, în eventualitatea în care soțul supraviețuitor, descendenții ori ascendenții acestuia nu își exercită dreptul de continuare a contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu locatarul;
- e) încetarea contractului în urma obligației de eliberare a locuinței de către locatar în situațiile prevăzute la art.11 lit.(y,z,aa);
- f) când în derularea contractului se instituie un sechestru, emis de organele abilitate, asupra mijlocului fix în care se află spațiul închiriat.

Art.27. Rezilierea contractului poate opera de drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- b) neprezentarea viitorului locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a bunului închiriat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului, locatorului reținând garanția de asigurare ca daune-interese;
- c) neconstituirea garanției de asigurare conform cap.VI;
- d) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței;

e) neacceptarea de către locatar a indexării anuale a chiriei și majorările în cazurile prevăzute în contract după îndeplinirea prevederilor legale;

f) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 30 de zile;
În aceleași condiții se va notifica locatarul în cazul denunțării unilaterale a contractului la cererea locatorului în situația în care interesele de exploatare/modernizare a clădirilor sau spațiilor necesită eliberare;

g) în cazul în care locatarul cesează, subînchiriază, gajează, înstrăinează sau folosește în comun bunurile ce formează obiectul contractului, cu terțe persoane (fizice sau juridice);

h) când locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea pentru alți locatari din același apartament sau clădire, împiedică folosirea normală a locuinței de către alți locatari sau perturbă activitatea căii ferate;

j) când locatarul a pricinuit stricăciuni locuinței, clădirii, în care este situată aceasta, precum și instalațiilor și oricăror altor bunuri aferente sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acesteia;
În cazul denunțării unilaterale sau a rezilierii din culpa locatarului, locatorul va reține garanția de asigurare.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea locatarului care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Schimbarea de către locatar a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiela sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XIII. LITIGII

Art.28. Eventualele litigii care pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil soluționarea litigiilor se va face de către instanța judecătorească în a cărei circumscripție teritorială se află sediul locatorului.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XIV. MODALITĂȚI DE CORESPONDENȚĂ A PĂRȚILOR

Art.29. (1) Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese:

- adresa locatorului _

- adresa locatarului _

(2) Orice modificare a adresei oricărui dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de 5 zile de la data modificării.

XV.DISPOZIȚII FINALE

Art.30. Ordinul de repartiție, Fișa suprafeței locative închiriate, Fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare, Procesul verbal de predare-primire a locuinței întocmit între subunitatea care gestionează bunul și chiriaș, Contractele/Convențiile accesorii reprezentând utilitățile asigurate, Copie după dovada constituirii garanției de asigurare, Acordul de prelucrare date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 679/2016, fac parte integrantă din contract.

Art.31. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la datele de contact ale locatarului va fi adusă locatorului în termen de 5 zile de la data modificării .

Art.32. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare, cu excepția indexării anuale din oficiu în conformitate cu prevederile CAP.V

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către locator.

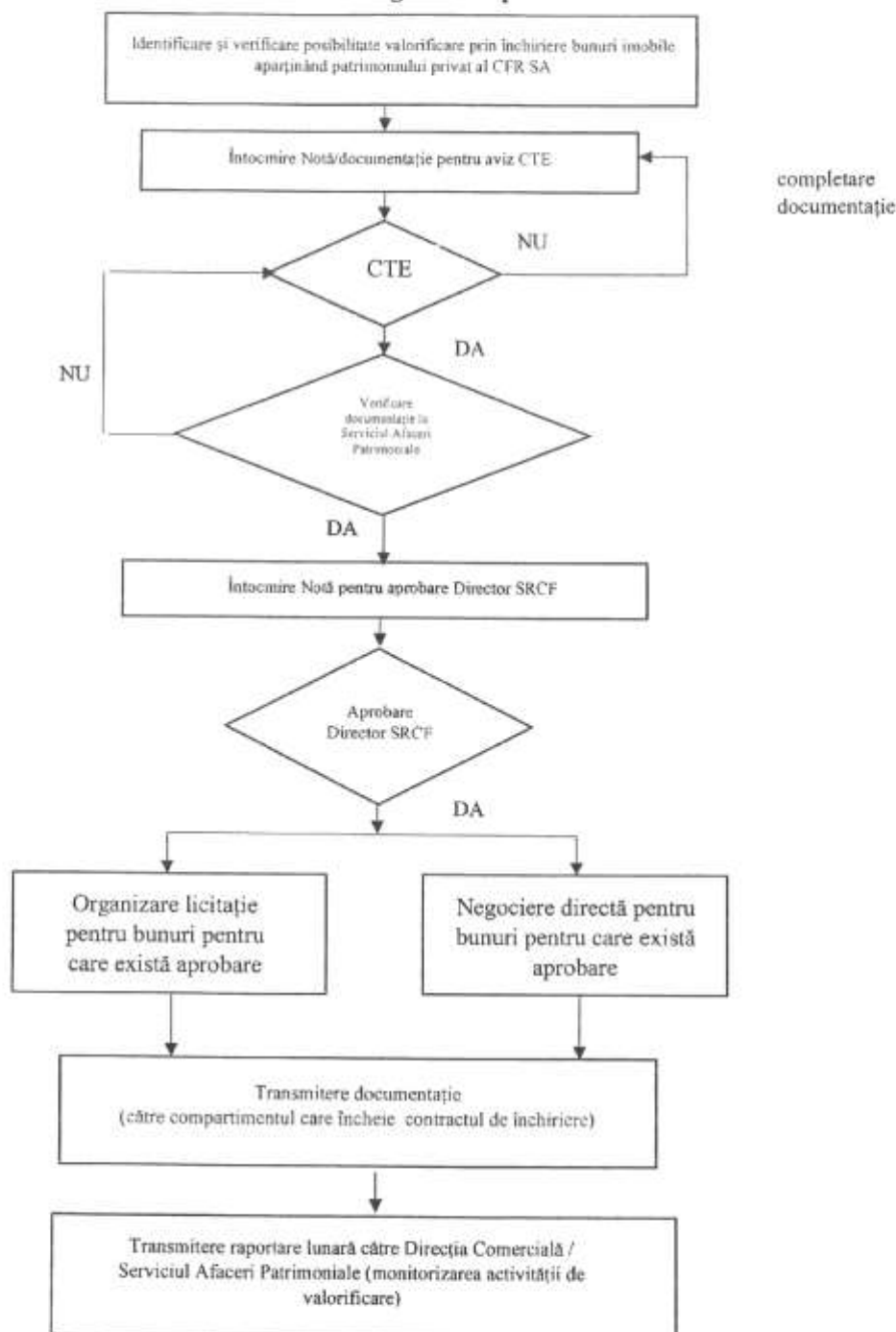
Contractul a fost încheiat în exemplare, din care unul pentru locatar și unul pentru locator.

Locul încheierii, data

PROPRIETAR/LOCATOR,
C.N.C.F. „CFR” – S.A.
Sucursala Regională. C.F.

CHIRIAȘ/LOCATAR,
.....

Diagrama de proces



MONITORIZAREA ACTIVITĂȚII DE VALORIFICARE PRIN ÎNCHIRIERE A PATRIMONIULUI PRIVAT AL CFR SA
raportare până la data de 10 ale lunii pentru luna anterioară

Nr. crt.	Locația propusă spre închiriere	Spațiu / Teren	Destinația	Suprafață (mp)	Tarif aprobat pentru pornire licitație/ negociere (lei/mp/lună)	Licitație/ negociere în data de...	Nr. de ofertanți	Adjudecat la tarif (lei/mp/lună)	Denumire agent economie	Nr. ctr. de închiriere încheiat	Durata contractului		Valoare lunară (lei)	Obs.
											de la	până la		

Director Sucursala Regională de Căi Ferate

Șef Divizie Comercială

Șef Serviciu Afaceri Patrimoniale

Întocmit,

LISTA DE CONTROL A EDIȚIILOR / REVIZIILOR DOCUMENTULUI
PROCEDURA DE SISTEM

„Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia”

Cod PS 0-7.1-28, Ediția 4 Revizia 2

Ed./ Rev.	Motivul modificării	Capitolul, paragraful/ pagina/ rândul modificat	Data intrării în vigoare	Elaborat / revizuit	Aprobat
				Prenume, NUME	Prenume, NUME
-	Proiect „Ghid de bună practică pentru activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia”	-	-	Simona CONSTANTINESCU	-
1/0	PS 0-7.1-28, din Ghid, conform H.C.A. nr. 203/13.12.2018	inițial	01.05. 2019	Simona CONSTANTINESCU	Constantin AXINIA
1/1	Completări, precizări	Cap. 5, pct. 5.1.10; 5.4.2	20.01. 2020	Simona CONSTANTINESCU	Marius-Marian CHIPER
1/2	Actualizări ale „Documentelor de referință”. Actualizarea denumirilor SO conform ROF și organigramei în vigoare. Înlocuirea sintagmei „garanție de bună execuție” cu „garanție de asigurare”	Cap 3 în întreaga procedură în întreaga procedură	13.05. 2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
1/3	PS 0-7.1-28 - revizuire	Cap.4 art.4.1.j, Cap.5 art.5.1.5 alin.4	26.08. 2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA

2/0	PS 0-7.1-28 - revizuire	Cap.5 art.5.6.1 (2) alin 2, Cap.5 art.5.8.2, Cap.5 art. 5.8.5.a	08.03. 2021	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
2/1	PS 0-7.1-28 - revizuire	Cap.5 art.5.1.5 alin. 5	10.05. 2021	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
2/2	- Actualizare conform organigramei - Aplicare HCA nr.13 din 31.01.2022	Majoritatea capitolelor	30.03. 2022	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
2/3	-Schimbare organigrame, denumiri SO. - Actualizare legislație	în întreaga procedură	08.09. 2022	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
3/0	Actualizări	Adaugare la Cap. 5 - art. 5.1.11 și - art. 5.4. 2 alin. 21 pct. p Modificări la Cap.5, art. 5.4.2 alin. 17;18;19	06.10. 2022	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
3/1	PS 0-7.1-28 -revizuire	Cap.1, art.2.3, art.2.4, art.2.5, art.3.3, art.3.4, cap.4, art.5.4 (articol nou), art.5.5	10.01. 2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
3/2	PS 0-7.1-28 -revizuire	Adăugare la Cap. 5 - art. 5.2.2.1 (e), - art. 5.2.2.2. modif., introducere pct. (1), (2), (3), (4) - art.5.2.6 a) liniuța 4, b) liniuța 4, c) liniuța 6, d) liniuța 5, e) liniuța 2, f) liniuța 6 - art.5.2.9.1.(e) și (f) - art.5.2.10 pct. (9) - art. 5.3.1 introdus (10), (11), (12) - art. 5.3.3. modif. - art. 5.5.2, pct. (16)	27.03.2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU

3/3	PS 0-7.1-28 -revizuire	Adăugare la Cap. 5, art. 5.5.2 (r)	10.10.2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
4/0	PS 0-7.1-28 -revizuire	Adăugare la Cap. 5, art. 5.3 (12)	23.01.2024	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
4/1	PS 0-7.1-28 -revizuire	Modificări la Cap. 5, art. 5.5.2 (19)	31.01.2024	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
4/2	Actualizare conform organigramei Completari/ Modificări Completare cu anexa 2 - model contract locuințe	În întreaga procedură art. 5.1.1., art. 5.3.2, art. 5.5.2.(19), art.5.5.4, art. 5.9.(2)-poz.22, art. 5.9.5.(a), art. 5.10.8, cap.8	20.04.2025	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU

FORMULAR DE ANALIZĂ A DOCUMENTULUI

PROCEDURA DE SISTEM

„Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia”

Cod PS 0-7.1-28, Ediția 4 Revizia 2

Nr. crt.	SO care au participat la analiza documentului	Au formulat puncte de vedere	Observații
1	SO Direcția Comercială	x	
2	Direcția Tehnică - SSCMP	x	din punct de vedere SMCM
3	RGSCF		
4	Direcția Juridică		
5	SRCF Cluj	x	

**LISTA DE DIFUZARE / RETRAGERE A DOCUMENTULUI
PROCEDURA DE SISTEM**

„Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului
privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și
valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A.
și a terenului aferent acestuia”

Cod PS 0-7.1-28, Ediția 4 revizia 2

Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare):			
	Difuzat: PS 0-7.1-28 Ediția 4 revizia 2			Retras: PS 0-7.1-28 Ed.4 rev.1
	Destinatar	Prenume, NUME	Data	Data
1	Director Direcția Comercială			
2	Serviciul Afaceri Patrimoniale			
3	Serviciul Contracte, Facturare			
4	Serviciul Administrare Contracte AGA, CA și mass-media			
5	Direcția Tehnică			
6	Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare			
7	Direcția Trafic			
8	Direcția Linii			
9	Direcția Instalații			
10	Direcția Juridică			
11	Direcția Contabilitate			
...				
Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare):			
	Difuzat: PS 0-7.1-28 Ediția 4 revizia 2			Retras: PS 0-7.1-28 Ed.4 rev.1
	Destinatar	Nume, prenume	Data	Data
1/...	SRCF București			
2/...	SRCF Craiova			
3/...	SRCF Timișoara			
4/...	SRCF Cluj			
5/...	SRCF Brașov			
6/...	SRCF Iași			
7/...	SRCF Galați			
8/...	SRCF Constanța			

